

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'economia
e delle finanze
QUANTITATIVE
00029732
00008340
00013721
04/05/2009 10:49:27
B036336A4C18F4E3
IDENTIFICATIVO : 01081119184963



MODIFICA DELL'ACCORDO REP. 13499 DEL 02.02.2007
STIPULATO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L. R. 20/2000 IN
VARIANTE AL PRG 2000 VIGENTE A NORMA DELL'ART. 15
DELLA L. R. 47/1978 RELATIVO ALLA CESSIONE DI UNA AREA
NECESSARIA ALL'AMPLIAMENTO DELL'ATTUALE CASA
PROTETTA AFFINCHE' POSSA ESSERE COSTITUITO UN
NUCLEO DI R.S.A.

Rep. 13499/L. 5. 2009

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi agli atti, per la parte privata:

Ferrero Costruzioni di Ing. Augusto Ferrero e C. S.A.S., con sede legale in Milano, Piazza De Angeli 7, codice fiscale e partita IVA 00856460159 e n. 123244 di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, in persona del suo legale rappresentante Ing. Augusto Ferrero, subentrata nella proprietà alla soc. Gessi del Lago di Iseo s.r.l. rappresentata dal sig. Beltrami Giuseppe che aveva sottoscritto l'accordo originario, a seguito dell'atto di compravendita stipulato presso il Notaio Massimo Gargiulo di Faenza con Rep. 139774 del 24.4.2009.

da una parte e dall'altra il sig. Sindaco del Comune di Brisighella Cesare Sangiorgi nato a Brisighella il 01.05.1948 il quale interviene nel presente

atto in nome e per conto del Comune di Brisighella sede in via Naldi, 2 -

P.IVA 00202300398.

Premesso

che la soc. Gessi lago d'Iseo era proprietaria dell'area identificata al

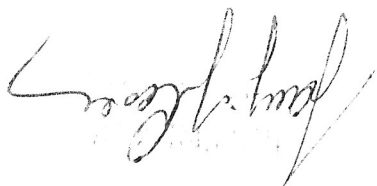
[Handwritten signatures and stamps at the top of the page]

Catasto Terreni del Comune di Brisighella Fg. 58 mapp. 79; 80; 320; 253; 254; 255 della superficie complessiva di mq. 11.919;

che la Legge Regionale n° 20 del 27/03/2000 e s.m.i. all'art. 18 "Accordi con i privati" prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" nonché che "l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato";

che con nota prot. 29143/DTFA/I del 04/04/2006 ad oggetto "Riorganizzazione della rete assistenziale per gli anziani", l'Azienda Sanitaria Locale - Distretto Sanitario di Faenza, comunica che al fine di migliorare i costi di gestione inerenti alla rete dei servizi per la non autosufficienza, adeguandoli ai nuovi parametri regionali, occorrerebbe provvedere all'ampliamento della Casa Protetta accorpando così anche un nucleo di R.S.A., al fine di garantire le attuali condizioni assistenziali per la popolazione degli anziani di Brisighella;

che in seguito a tale comunicazione, il Sindaco del Comune di Brisighella con nota prot. 4474 del 31/05/2006, richiede la disponibilità alle Opere Pie Raggruppate di accorpate all'attuale Casa Protetta un



■ nucleo di R.S.A. attraverso gli opportuni ampliamenti, al fine di rientrare nei parametri regionali relativi al fondo per la non autosufficienza;

■ che in risposta a tale richiesta, con nota prot. 77 del 17/06/2006 l'amministrazione delle Opere Pie Raggruppate comunica la propria disponibilità all'ampliamento richiesto, inviando altresì con nota prot. n° 86 del 27/06/2006 copia della propria delibera n° 03 del 16/06/2006 nella quale viene approvato l'ipotesi progettuale di massima che prevede, come unica soluzione ammissibile, l'adeguamento della struttura attraverso l'ampliamento del fabbricato da svilupparsi in direzione Fognano utilizzando in parte un'area già di proprietà dell'Ente e una porzione di area scoperta di proprietà della società Gessi del Lago d'Isèo identificata al Fg. 58 mapp. 80;

■ che al fine di poter realizzare tale adeguamento della struttura di assistenza di notevole valenza sociale per la comunità brisighellese, il Comune di Brisighella ha richiesto alla società proprietaria dell'area interessata dall'intervento con nota prot. 7239 del 11/09/2006, la disponibilità a cedere la porzione di terreno in questione, comunicando altresì che per poter procedere in questo percorso di adeguamento della struttura sanitaria esistente, occorrerà predisporre una variazione alla pianificazione generale, richiedendo pertanto eventuali suggerimenti e/o osservazioni;

■ che con nota pervenuta il 18/10/2006 prot. 8394 la soc. Gessi del Lago d'Isèo comunica la propria disponibilità all'utilizzo della propria area necessaria all'ampliamento della struttura assistenziale esistente, chiedendo la modifica dell'area di loro proprietà in "zona di

IL SINDACO
Gessi del Lago d'Isèo
Sassella San Giorgio

trasformazione" prevedendo la dismissione dell'attuale attività produttiva.

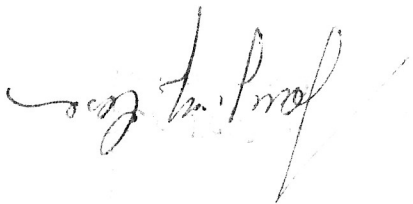
Considerato

che nel PRG 2000 vigente le aree oggetto del presente accordo sono classificate: parte a "zona per servizi pubblici" regolamentata dall'art. 18 delle NTA; parte a "zona urbana consolidata mista" regolamentata dall'art. 10 delle NTA; parte a "area a verde privato" regolamentata dall'art. 7 delle NTA; parte a "fascia di rispetto ecologica" regolamentata dall'art. 23 delle NTA; completamente inserita all'interno della "zona di tutela storico ambientale e delle bellezze naturali" regolamentata dall'art. 24 delle NTA pertanto gli interventi sono soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004;

che l'Ammministrazione Comunale, considerando la rilevanza pubblica per la comunità locale, conferma la propria intenzione di perseguire i seguenti obiettivi:

1. realizzare, attraverso gli opportuni ampliamenti, l'accorpamento all'attuale Casa Protetta di un nucleo di R.S.A. al fine di rientrare nei parametri regionali relativi al fondo per la non autosufficienza;
2. riqualificare l'area adiacente alla zona destinata alle attrezzature pubblico/sanitarie, attraverso la trasformazione della zona artigianale in zona residenziale al fine di non gravare sulla struttura sanitaria esistente e futura con l'attuale attività di lavorazione che produce polveri;

che la proposta pervenuta dalla soc. Gessi del Lago d'Isèo, ha colto le necessità dell'Ammministrazione Comunale soddisfacendo gli obiettivi perseguiti e che tale proposta comporta una variazione al PRG 2000





vigente;

che tale variante rientra nei parametri stabiliti dall'art. 15 della L.R.

47/1978 e s.m.i. ed ha seguito la procedura di approvazione ed efficacia stabilita dall'art. 21 della medesima legge citata e che tali variazioni consistono sostanzialmente nella modifica a zona urbana di trasformazione di cui all'art. 11.3 delle NTA dell'intera area in proprietà identificata catastalmente al Fig. 58 mapp. 79; 80; 320; 253; 254; 255 della superficie complessiva di mq. 11.919;

Considerato

che la bozza di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 in variante al PRG 2000 vigente a norma dell'art. 15 della L.R. n. 15/1978 relativo alla cessione di un'area necessaria all'ampliamento dell'attuale Casa Protetta per poter costituire un nucleo di R.S.A. è stata approvata con deliberazione C.C. n. 75 del 20.12.2007, esecutiva ai sensi di legge;

che detto accordo è stato sottoscritto con atto rep. n. 13499 del 02.02.2007;

che detto accordo, all'art. 4 - Impegni delle parti, prevedeva per la parte privata, tra l'altro, l'impegno irrevocabile "a cedere l'area individuata al mappale 80 a filo della cabina elettrica lato fabbricato entro e non oltre 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di approvazione della variante al PRG";

che la Variante al PRG n. 3 - trasformazione a fini prevalentemente residenziali dell'area produttiva denominata "Il Molinone" è stata adottata con deliberazione del C.C. n. 25 del 22.02.2007, esecutiva ai sensi di legge;

IL SINDACO
Cesare Sangiorgi

[Signature]

" che la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 192 in data 16.05.2007, ha espresso declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 47/78 così come modificato dall'art. 12 della L.R. n. 6/95;

" che la Variante al PRG n. 3 - trasformazione a fini prevalentemente residenziali dell'area produttiva denominata "Il Molinone" è stata approvata con deliberazione del C.C. n. 62 del 31.07.2007, esecutiva ai sensi di legge;

" che a garanzia degli adempimenti di cui sopra, la parte privata lottizzante costituiva a favore del Comune di Brisighella apposita fidejussione assicurativa n. 1715554 emessa in data 20.01.2007 da Coface Assicurazioni Agenzia di Brescia;

Dato atto

- che con atto del 21.11.2006 rep. n. 21465, a rogito Notaio Dr. Santus Armando in Bergamo, a seguito di mutamento di denominazione/ragione sociale la Società Gessi del Lago d'Isèo S.p.a. è divenuta Società Gessi Brisighella S.r.l.;

- che è stato redatto il frazionamento catastale tipo n. 2008/RA/14176 del

29.01.2008, a cura del geometra Paolo Ghiselli della Provincia di Ravenna, approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 29.01.2008,

protocollo n. 2008/RA/0014176, con il quale l'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Brisighella al Foglio 58 con la particella 80 è stata

suddivisa nei mappali 534, avente una superficie catastale pari a mq. 1.226 e

535 avente una superficie catastale pari a mq. 111;

- che con atto Rep.n. 13607 in data 27.03.2008, la superficie individuata al

NCT del Comune di Brisighella al Foglio 58 Mappale 534 superficie di mq. 1.226 è stata acquisita e trasferita nel patrimonio immobiliare comunale; - che il sopraccitato atto è stato registrato a Faenza il 15.04.2008 al n. 21 Serie I e trascritto a Ravenna il 21.04.2008, n. reg. gen. 8704 e n. reg. part. 5074;

- che con atto del 24.4.2009 rep. n. 139774, a rogito Notaio Dr. Massimo Gargiulo in Faenza, attualmente in fase di registrazione, la proprietà del complesso immobiliare denominato Molinone costituito da stabilimento produttivo con annessa ampia corte pertinenziale sulla quale sorgono due palazzine a servizio dell'attività ivi esercitata è stata trasferita da Società Gessi Brisighella S.r.l. a "Ferroso Costruzioni di ing. Augusto Ferrero e C. S.A.S. con sede in Milano Piazza Ernesto De Angeli, 7 P.I. 008556460159. Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale del presente accordo tra le parti, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1-- Contenuti della premessa

Quanto premesso e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere integralmente riportati; qualsiasi modifica deve essere concordata fra le parti e costituisce variazione al presente accordo.

Articolo 2- Oggetto dell'accordo

Il presente accordo regola i contenuti e modalità attuative degli interventi in esso previsti.

Articolo 3- Descrizione dell'intervento

L'area oggetto della presente trasformazione, in fregio alla zona che ospita le

Il SINDACO
Gessi e Sangiorgi

attrezzature sanitarie e assistenziali, è ubicata lungo la Strada Provinciale Brisighellese dalla quale si accede estendendosi verso monte fino al limite della delimitazione del territorio urbanizzato. Nell'area che attualmente è individuata con Scheda n. 49 del PRG vigente insistono alcuni fabbricati: il più grande, denominato "Il Molinone", con i relativi impianti che ospitava l'attività di lavorazione delle polveri del gesso, un edificio destinato ad uffici e un edificio destinato a residenza. La variazione proposta consiste nell'individuazione dell'area come di seguito identificata:

Fig. 58 mapp. 79; 320; 253; 254; 255 e 535 della superficie complessiva di mq. 10.693 di proprietà della Ferrero Costruzioni S.a.s

e

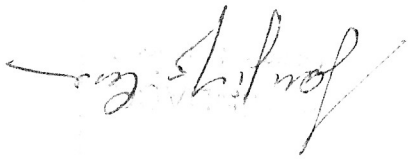
Fig. 58 mapp. 534 della superficie complessiva di mq. 1.226 di proprietà

del Comune di Brisighella

come zona di trasformazione a cui farà riferimento apposita Scheda Normativa che ne disciplini gli aspetti della trasformazione.

Relativamente agli edifici esistenti, potranno essere mantenuti i fabbricati destinati a uffici e a residenza demoliti e ricostruiti per pari volume anche in altro sito all'interno della lottizzazione comunque da aggiungersi al volume ammissibile sul quale calcolare le dotazioni di standard previsti.

L'intera area di intervento sarà sostanzialmente divisa in due zone: quella più a monte, di cui ai mapp. 79, 320, 253, 254, 255 e 535 che rimarrà al privato e nella quale procedere con la trasformazione edilizio-urbanistica e quella fronte strada, di cui al mappale 534 a filo della cabina elettrica lato fabbricato, di proprietà dell'Amministrazione Comunale come anticipo di standard urbanistico da scomputarsi sul quantitativo totale previsto parte



IL SINDACO
Cesare Sangiorgi

[Signature]

2. provvedere alla realizzazione delle opere per attrezzare le aree verdi progettate su incarico delle Opere Pie Raggruppate, nel mappale di

1. condividere senza riserve gli obiettivi dell'amministrazione comunale come riportati in premessa;

La parte privata si impegna irrevocabilmente a:

Articolo 4- Impegni delle parti

comunque, fino alla cessione dell'opera conclusa.

Dovrà in ogni caso essere garantito l'accesso al mappale di proprietà comunale anche prima dell'attuazione del piano particolareggiato e, comunque, fino alla cessione dell'opera conclusa.

Il Comune di Brisighella autorizza fin d'ora il privato a realizzare il parcheggio pubblico all'interno del foglio 58 mappale 534 di proprietà comunale.

Relativamente al verde previsto in questa area, modificando quanto previsto all'art. 4 di cui all'accordo sottoscritto con rep. n. 13499 del 02.07.2007 il Comune di Brisighella, sulla base di una previsione progettuale condivisa con la parte privata, dovrà redigere un progetto con relativo computo metrico e costi, e la parte privata provvederà alla realizzazione dell'intervento limitatamente al verde entro il completamento dell'ampliamento della struttura da scomputarsi agli oneri di urbanizzazione primaria; il progetto dovrà contemplare anche il rilievo dello stato attuale dei servizi e sottoservizi anche dell'area circostante.

come verde pubblico e parte come parcheggio per la trasformazione urbanistica e nella quale l'Amministrazione prevederà l'utilizzo ai fini dell'ampliamento della struttura sanitaria alla costituzione di un nucleo di

MINISTERO DELL'ECONOMIA
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUALIFICAZIONE
00029232
000033AR
00013769
0001-00009
396645808801887
IDENTIFICATIVO : 01081119184981
0 1 08 111918 498 6

proprietà comunale da scomputarsi agli oneri di urbanizzazione entro il completamento dell'ampliamento della struttura; il progetto dovrà contemplare anche il rilievo dello stato attuale dei servizi e sottoservizi anche dell'area circostante;

3. permettere, per quanto di competenza, l'accesso all'area di proprietà comunale nel mappale 79 attraverso l'attuale percorso di accesso all'area dalla Strada Provinciale anche prima dell'attuazione del piano particolareggiato e, comunque, fino alla cessione dell'opera conclusa;

4. demolire il fabbricato denominato "Il Molinone" con relativi impianti dal momento della sottoscrizione del presente accordo, senza alcuna possibilità di recupero della volumetria;


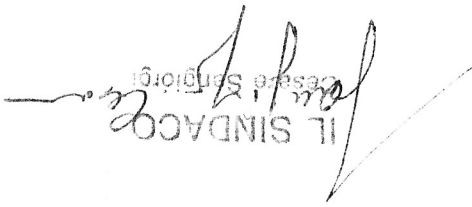
5. mettere in atto tutti gli accorgimenti necessari all'interramento della linea elettrica dalla collocazione attuale al nuovo tracciato secondo le modalità e i tempi concordati con l'Amministrazione comunale

6. redigere, nelle forme e nelle modalità previste dalle leggi vigenti, il progetto relativo al Piano particolareggiato di iniziativa privata;

7. eseguire le reti tecnologiche a servizio della nuova lottizzazione (fognatura, acquedotto, reti gas ed energia elettrica, pubblica illuminazione, telefonia e dati) eventualmente anche anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano Particolareggiato, contestualmente all'interramento della linea elettrica.

Il Comune di Brisighella si impegna a provvedere a predisporre tutti gli atti necessari alla progettazione a cura delle Opere Pie Raggruppate dell'area verde attrezzata di proprietà comunale da concordarsi con la parte privata.

Articolo 5 - Modalità e tempi



IL SINDACO
Cesare Sangiorgi

Tutti i tempi indicati nel presente accordo sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 6 - Flessibilità dell'accordo

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò risultasse nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante interesse pubblico connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

Articolo 7 - Inadempienze della parte privata: conseguenze e sanzioni

Qualora la parte privata non rispetti quanto contenuto nel presente accordo l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, tutte le aree interessate dal presente accordo, in relazione anche alla mancata ottemperanza ancorché parziale di obblighi della proprietà; ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variante urbanistica. In ogni caso, è fatta salva ed impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione Comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini della esecuzione degli obblighi previsti.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo della parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere nei confronti della medesima tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Articolo 8 -- Oneri

*for SINDACATO
Cefare Angiolini*



Tutti gli oneri relativi all'attuazione del presente accordo sono interamente a carico della parte privata.

Articolo 9 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 10 - Garanzie fidejussorie e penali

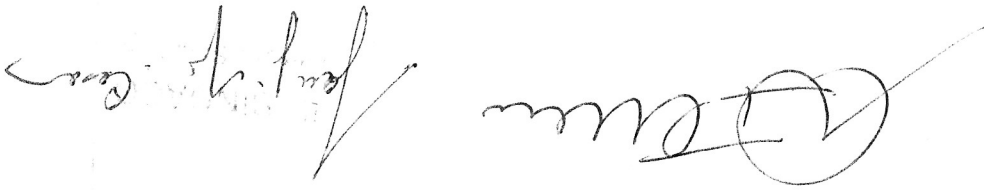
La parte privata si obbliga a depositare presso il Comune idonea fidejussione a garanzia del rispetto della esecuzione del presente accordo nei confronti Amministrazione Comunale di Brisighella entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo fino alla data di sottoscrizione della convenzione relativa all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Tale garanzia fidejussoria è calcolata in via meramente indicativa in € 20.000,00. Detta garanzia è stipulata con validità annuale rinnovabile a partire dalla data di deposito della stessa presso il Comune di Brisighella.

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione Comunale ordina che si provveda ad ottemperare entro un termine non inferiore a 30 giorni. Scaduto tale termine senza che la parte privata abbia ottemperato all'accordo, il Comune di Brisighella provvede ad incamerare la prestata fidejussione.

E' fatta salva ogni altra azione attivabile dall'Amministrazione Comunale per risarcimento danni.

Articolo 11 - Controversie



Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha sede legale il

Comune di Brisighella.

Articolo 12- Validità dell'accordo

Il presente accordo ha validità fino all'attuazione del piano particolareggiato. In tale caso, nessuna somma a qualsiasi titolo né a titolo di risarcimento né di rimborso delle spese eseguite sarà dovuta da parte dell'Amministrazione Comunale. Qualora il progetto urbanistico debba subire modifiche sostanziali discendenti da prescrizioni di Enti terzi, l'accordo stesso sarà rideterminato di intesa a tra le parti.

Per il Comune di Brisighella

IL SINDACO (Cesare Sangiorgi)

Per la Ferrero Costruzioni S.a.s.,

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

(Ing. Augusto Ferrero)

Augusto Ferrero

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI FAENZA
Registrato il 11 MAG. 2008 al n. 1633 Serie 3
Versati € 171,72 (centosettantuno/72)

IL DIRETTORE

