

COMUNE DI BORETTO

Prov. di Reggio E.

ACCORDO PROCEDIMENTALE ai sensi ex art. 11 della Legge n.241/1990 e s.m. ed ex art. 18 Legge Regionale n. 20/2000, per l'attivazione di una **VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE** con le procedure dell'art. 53 della Legge Reg. n.24/2017 finalizzata all'ampliamento dello stabilimento produttivo di proprietà della Ditta ZARE SRL.

TRA

le seguenti parti

- **COMUNE DI BORETTO** con sede in P.zza S.Marco n.5 P.Iva 00439040353 nella persona del Responsabile del Servizio Territorio e Patrimonio, Geom. Mauro Rossi nato il 15.09.1960 domiciliato per la carica presso l'Ente, abilitato dei poteri a lui attribuiti ai sensi della Legge 15 maggio 1997 n.127, dallo Statuto Comunale e dal Provvedimento di nomina del Sindaco in data 28.06.2014 prot.n. 5425, di seguito denominato "Comune";

E

- **MARASI Claudio** nato il 25/03/1974 a Guastalla (RE) residente a Boretto (RE) in via Olanda n.40, C.F. MRS CLD 74C25 E253O in qualità di "Proprietario";

E

- **ZARE SRL** con sede in Boretto (RE) via 4 Novembre n.37/A, C.F. e P.IVA 00234000354 qui rappresentato legalmente nella persona del Sig. Sauro Zanichelli nato a Brescello (RE) il 05/10/1969, C.F. ZNCSRA69R05B156D legale rappresentante della ditta ZARE SRL di seguito denominata "Attuatore";

PREMESSO:

Che l'Attuatore è titolare di un insediamento produttivo ZARE posto in Boretto via IV novembre n.37/A nel quale viene svolta l'attività di realizzazione di oggetti tridimensionali mediante produzione additiva partendo da un modello 3D digitale, prototipazione rapida industriale e sinterizzazione metalli.

Che il Proprietario è titolare di due lotti di terreno posti in Comune di Boretto (RE) via IV novembre – via Europa, individuati catastalmente al Fg.9 Mapp.i 654 e 656 dell'estensione complessiva di mq. 14.884,00 attualmente inseriti in "Zona agricola normale" del PRG vigente, area circostante e in prossimità dell'insediamento produttivo esistente dell'Attuatore, divisa unicamente dalla via IV novembre;

Che il Sig. MARASI Claudio ha stipulato con la ditta ZARE SRL il contratto preliminare di compravendita in data 07 Agosto 2018, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04 Ottobre 2018 prot. n. 4956, con il quale si rende disponibile a cedere, alla sopra menzionata Ditta i due lotti di terreno sopra indicati per consentirne l'ampliamento dell'attività produttiva;

Che l'Attuatore, unitamente al Proprietario, con richiesta presentata in data 24.10.2018 prot.n. 8247, corredata dalla proposta per l'attuazione delle procedure di cui all'art. 53 comma 1° lett. b),

Sauro Zanichelli
Mauro Rossi

della L.R. n. 24/2017, ha manifestato la volontà e la necessità di ampliare il proprio stabilimento produttivo ora insediato posto in via IV novembre n.37/A al fine di soddisfare le proprie esigenze di produzione attualmente in una fase di positiva evoluzione, in relazione all'andamento favorevole del mercato;

Che l'ampliamento inteso come nuova edificazione è da individuarsi nell'area circostante collocata in prossimità del proprio insediamento come sopra specificato;

RILEVATO:

Che la nuova edificazione in ampliamento, attivando le procedure di cui all'art. 53 comma 1° lett. b) della L.R. n. 24/2017, è da attuarsi in variante allo strumento urbanistico attraverso la promozione del procedimento unico disciplinato dal suddetto articolo, con l'approvazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare e la variante allo strumento urbanistico vigente;

Che in relazione a tale procedimento, la zona di PRG interessata, prevedrà la trasformazione d'uso da "Zona Agricola normale" a "Zona produttiva D2-1 di Completamento" con previsione dei seguenti indici di edificabilità:

Dati del PRG

Sm = mq. 1400 o preesistente

Uf = 0,60 mq/mq

Q = 70%

VI = 0,60

Parcheggi Privati P3 = 10 mq ogni 100 mq di SU (art.10 NTA PRG)

Parcheggi Pubblici = 5 mq ogni 100 mq di SU (art.10 NTA PRG)

H max = mt. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.

Distanza minima dalle strade: comunale e di lottizzazione: mt. 10,00; S.S. 358: mt. 20;

Distanza minima dai confini: mt. 6,00 o come da elaborati grafici; è ammessa la costruzione sul confine secondo le disposizioni del Codice Civile.

Dati del progetto

Superficie Fondiaria = 14.884 mq

Superficie Utile (SC) = 8.930 mq

Superficie Coperta (SQ) = 10.419 mq

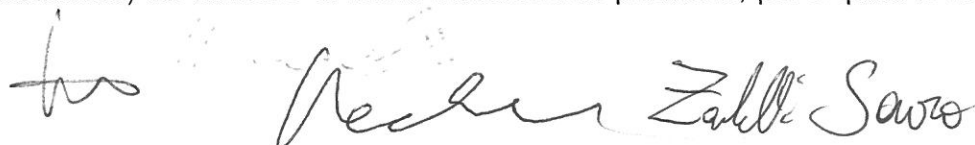
Parcheggi Privati P3 = 893 mq

Parcheggi Pubblici = 447 mq

Che in riferimento all'art. 4 della succitata L.R. n. 24/2017 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" entro il termine di cui all'art.3 comma 1° della stessa L.R. n.24/2017 possono adottare atti di cui al medesimo art.4 comma 4° lett. e) sempre della L.R. n.24/2017 ovvero atti negoziali e i procedimenti speciali per approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;

Che pertanto al fine di dare corso alle procedure di cui all'art.53 comma 1 lett. b) della L.R. n. 24/2017 e regolamentare le stesse, si rende possibile e necessario adottare il presente atto negoziale secondo la disciplina previgente alla suddetta legge regionale ovvero accordi con Privati ai sensi ex art. 18 della L.R.n. 20/2000;

Che tale percorso viene introdotto in un'ottica di valorizzazione e sostenibilità ambientale (già perequazione urbanistica) da attribuire al nuovo insediamento produttivo, per il quale si renderà



necessario il rilascio, ad iter completato, di un titolo edilizio abilitativo ovvero permesso di Costruire convenzionato, nel quale saranno specificati gli obblighi funzionali all'interesse pubblico che l'attuatore andrà ad assumere e in particolare le opere di urbanizzazione, di cessione e le caratteristiche morfologiche degli interventi;

CONSIDERATO:

Che l'intervento prospettato consentirà di attuare in loco le previsioni di sviluppo dell'Azienda con conseguenti ricadute positive per l'economia del territorio e per occupazione;

Che con tale iniziativa l'attuatore ha altresì manifestato la volontà di riconoscere al Comune, a seguito dell'attuazione della variante urbanistica, una congrua valorizzazione patrimoniale per effetto del mutamento d'uso delle aree interessate e della nuova potenziabilità edificatoria, secondo parametri e modalità di seguito definiti;

DATO ATTO:

Che l'intervento proposto comporta variante parziale al PRG vigente da attuarsi con le procedure di cui all'art. 53 comma 1° lett. b) della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 e s.m. al fine di consentire l'ampliamento dello stabilimento per una Superficie Utile (SC) di mq 8.201,00 in aumento rispetto alle attuali potenzialità edificatorie dell'area, secondo gli indici sopra riportati;

Art. 19 c.4 NTA P.R.G.

Superficie Fondiaria = 14.884 mq pari a Ha = 1,4884

b1) 3) $U_f = 80 \text{ mq/Ha}$ pari a Superficie Utile (SC) = 119 mq

c1) 5) $U_f = 80 \text{ mq/Ha} + 90 \text{ mq/Ha} + 70 \text{ mq/Ha} + 50 \text{ mq/Ha} + 120 \text{ mq/Ha}$ pari a Superficie Utile (SC) = 610 mq

Sommano = 729 mq

Differenza Superficie Utile = $8.930 - 729 = 8.201,00 \text{ mq}$

Che al fine di disciplinare i termini e le modalità della variante urbanistica parziale al PRG con propria Deliberazione n. 114 del 25.10.2018 la Giunta Comunale ha approvato la proposta dell'Attuatore dello schema di Accordo Procedimentale da stipularsi tra il Comune e il soggetto Attuatore;

Tutto ciò premesso e considerato dalle parti

SI CONVIENE

quanto segue:

Art.1) Contenuti della premessa

Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente "Accordo" e si devono intendere qui integralmente richiamati;

Art.2) Oggetto dell' "Accordo"

Il presente "Accordo" ex art. 11 della Legge n.241/1990 e s.m. art. 4 comma 4° lett. e) della L.R. n. 24/2017 ed ex art. 18 L.R. n.20/2000 e s.m., regola le modalità attuative, i contenuti e le determinazioni conseguenti relative alla attuazione di una variante parziale al PRG vigente, con le procedure di cui all'art. 53 comma 1° lett. b) della L.R. n.24/2017 finalizzata all'ampliamento



dell'attività e insediamento produttivi di proprietà della Ditta ZARE SRL attualmente collocata in Comune di Boretto (RE) via IV novembre n.37/A. Accordo che promuove il procedimento unico disciplinato dal sopracitato articolo 53, con l'approvazione del progetto esecutivo delle opere da realizzarsi, in variante allo strumento urbanistico vigente, in lotti circostanti e in prossimità della medesima attività e in particolare nell'area posta in via IV novembre–via Europa individuata catastalmente al Fg.9 Mapp.i 654 e 656 dell'estensione complessiva di mq. 14.884,00 attualmente inserita in "Zona agricola normale" del PRG vigente;

Art.3) Oneri ed obblighi del Proprietario

Il Proprietario si obbliga:

a presentare entro il 05/11/2018 il progetto esecutivo finalizzato alla realizzazione di un capannone industriale ed altresì alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area corredato della documentazione dovuta secondo le normative vigenti, ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso da parte delle Amministrazioni e/o Enti competenti in materia;

a corredare il progetto edilizio della variante parziale al PRG vigente completa di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente, compreso relazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto Ambientale Preliminare;

a sottoscrivere la Convenzione urbanistica da allegare al titolo edilizio nella quale saranno specificati gli obblighi funzionali all'interesse pubblico che il proprietario e l'attuatore andranno ad assumere e in particolare le opere di urbanizzazione, di cessione e le caratteristiche morfologiche degli interventi;

Art.4) Oneri ed obblighi del soggetto Attuatore

L'Attuatore si obbliga:

in virtù degli accordi del sopracitato contratto preliminare, a sottoscrivere la Convenzione urbanistica da allegare al titolo edilizio nella quale saranno specificati gli obblighi funzionali all'interesse pubblico che il proprietario e l'attuatore andranno ad assumere e in particolare le opere di urbanizzazione, di cessione e le caratteristiche morfologiche degli interventi;

ad acquistare i due lotti di terreno sopra indicati a seguito di approvazione del Permesso di Costruire per l'ampliamento del proprio stabilimento;

a versare al Comune, secondo le modalità sottoelencate, la congrua somma di **Euro 101.000,00 (dicansi Euro Centounomila/00)** a titolo di valorizzazione patrimoniale per effetto del cambio d'uso e aumento potenzialità edificatoria da riconoscere sull'area nella quale è prevista la nuova edificazione:

- 1) Il 25% a conclusione con esito positivo della conferenza dei servizi
- 2) Il 50% al rilascio del Permesso di Costruire
- 3) Il 25% alla comunicazione di Inizio dei lavori

detta somma sarà introitata dal Comune di Boretto per essere destinata a finalità di rilevante interesse pubblico per la comunità locale;



Le parti convengono che gli importi determinati hanno tenuto conto degli elementi di valutazione economica relativi al prezzo di aree edificabili nel Comune di Boretto secondo la medesima destinazione d'uso oltre che della valorizzazione patrimoniale delle aree edificabili di proprietà privata conferita per effetto della trasformazione da area agricola ad area produttiva e in particolare:

- Valore aree omogenee di P.R.G. edificabili ai fini applicazione imposta I.M.U. ZONA D1/D2/D3 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO URBANIZZATA:

Anno 2017 = 65,64 €/mq

Valore area = 14.884,00 mq x 65,64 €/mq = 976.986,00 €

- Prezzo convenuto nel contratto preliminare = 575.000,00 €

- Differenza = 401.986,00 €

VALORIZZAZIONE = 401.986,00 € x 25% = 100.496,50 €; si arrotonda a 101.000,00 €

a prestare a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio specifica fidejussione bancaria o polizza assicurativa pari al 100% del corrispettivo economico di Euro 101.000,00 (diconsi Euro Centounmila/00) da conseguire presso primario istituto, o compagnia assicuratrice. Detta garanzia fidejussoria dovrà prevedere esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del C.C. ed alla decadenza di cui all'art.1957 del C.C. e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune con possibilità di estinzione solo quando, a seguito dell'adempimento delle obbligazioni garantite, il Comune provvederà alla restituzione dell'atto a titolo di svincolo con formale lettera liberatoria.

Art.5) Impegni dell'Amministrazione Comunale

A sua volta il Comune si impegna ad attuare le procedure, secondo modalità e tempi previste dall'art. 53 commi 6 - 7 - 8 - 9 della L.R. n.24/2017 relative alla convocazione della Conferenza dei Servizi e alla conclusione del procedimento unico per l'approvazione del progetto esecutivo di nuovo insediamento, fatto salvo l'interruzione dei termini previsti dalla normativa vigente e ogni competenza in merito, da parte degli Enti e soggetti partecipanti alla Conferenza;

Art.6) Clausola risolutiva espressa

L'efficacia degli impegni assunti reciprocamente con la sottoscrizione del presente "Accordo" è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione di variante parziale dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel Piano Regolatore Generale;

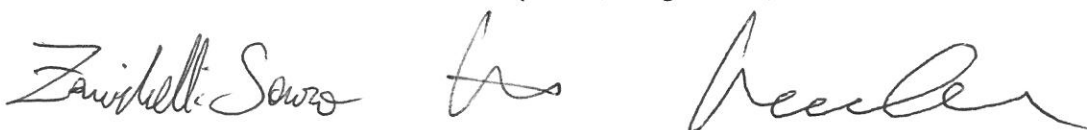
Ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, nella Convenzione urbanistica dovrà essere riportata una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva per i soggetti proponenti, il comune procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art.7) Spese

Le spese relative al presente atto e alla sua eventuale registrazione e trascrizione sono a totale carico dei soggetti privati partecipanti all' "Accordo";

Art.8) Clausola arbitrale

Ogni divergenza in ordine all'attuazione del presente "Accordo" è devoluta in arbitrato rituale, con arbitro nominato da ciascuna delle parti e, in ogni caso, ad iniziativa di chi ne abbia interesse e con



devoluzione al Presidente del Tribunale di Reggio Emilia della nomina dei membri mancanti e del Presidente del Collegio.

Il Lodo sarà reso entro 90 giorni dall'insediamento del Collegio, con procedimento e decisione rituale, nonché con norme di procedura fissate dallo stesso Collegio.

Le spese saranno a carico della parte soccombente.

Letto approvato e sottoscritto

in Boretto, li 5/11/2018

per il Comune

Il Responsabile Servizio Tecnico - Geom. Mauro Rossi

Mauro Rossi



il Proprietario

Sig. Marasi Claudio

Claudio Marasi

L' Attuatore

Sig. Zanichelli Sauro (Ditta ZARE srl)

Zanichelli Sauro