

Versione 6.09.2018

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

**50° anniversario della fondazione della Comunità Papa Giovanni XXIII
VALORIZZAZIONE DELL'AMBITO DELLA COMUNITA' PAPA GIOVANNI XXIII , REALIZZAZIONE
"PARCO DELLA CONTEMPLAZIONE"**

Oggi in Rimini, presso la residenza Municipale,
tra le seguenti parti: **L'associazione Comunità Papa Giovanni XXIII**, con sede in Rimini, Via Mameli
1 47921 Rimini (P.IVA 01433850409 c.f.00310810221) in persona di **Ramonda Giovanni** il quale
interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e qualità di legale rappresentante della ONG
Associazione Comunità Papa Giovanni XXIII iscritta all'anagrafe delle Onlus

(d'ora in poi indicata anche, per brevità: "*L'associazione*")

e

COMUNE DI RIMINI, con sede in Piazza Cavour n. 27 C.F. e P.IVA 00304260409 in persona di
_____ il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua veste e
qualità di _____

(di seguito anche: "*il Comune*")

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSO CHE:

- 1) l' associazione è proprietaria di un'area sita in Rimini, in via Valverde, catastalmente identificata al Fg. 116 Mapp. 261, di superficie catastale pari a circa 13.000 mq, classificata dagli strumenti urbanistici come "*Territorio Rurale*" e più precisamente "*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*", secondo l'articolazione contenuta all'art.5.9 delle norme di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n. 15 del 15.3.20116), disciplinati agli articoli 5.9 e seguenti del PSC.N e all'art. 76 del RUE.N; per la sua valenza paesaggistica, l'area risulta interessata da progetti di valorizzazione del territorio individuati nella tavola 2 di PSC, e in particolare "*Aree costituenti il sistema delle principali valenze ambientali e paesaggistiche e la trama delle reti ecologiche*" e "*Prosecuzione del Parco Marecchia e raggi verdi*", disciplinati nel Titolo III delle PSC.N; l'area risulta inoltre gravata dai seguenti vincoli di natura paesaggistica-ambientale:
 - "*Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale*", disciplinate dall'art. 5.3 delle norme di PTCP;
 - "*Crinali*", disciplinati dall'art. 2.10 delle norme di PSC;
 - "*Area soggetta al vincolo paesaggistico del Colle di Covignano*", dichiarazione di notevole interesse pubblico ex L. 1497/1939 perfezionata dalla delibera di G.R. del 1/6/2018 n° 825;
 - "*Aree soggette a vincolo paesaggistico fluviale*", disciplinate dal D.Lgs. 42/04 parte III;
- 2) su detta area in data 31 luglio 2017 l'associazione ha inviato istanza al Sindaco del Comune di Rimini, protocollo n.189644/2017, per chiedere di definire con gli Uffici l'iter tecnico ed

amministrativo necessario per consentire la realizzazione di un luogo di preghiera comprendente un percorso pedonale di 500 ml che parte da via Valverde e sale fino alla sommità di una morbida collina piantumata ad ulivi che affaccia verso San Marino, al termine del quale si erigerà un manufatto edilizio di modeste dimensioni, adibito al raccoglimento e alla preghiera.

- 3) con nota protocollo n.191391/2017 la Giunta Comunale nella seduta del 1 agosto 2017 ha preso in esame la proposta, esprimendo un assenso alla ipotesi presentata, subordinandola però ad una adeguata verifica degli impatti sulla viabilità, alla valutazione della progettazione complessiva e della natura architettonica della struttura;
- 4) successivamente con nota protocollo n.243595 del 29/09/2017 la Giunta ha espresso un parere favorevole alla soluzione architettonica presentata;
- 5) l'associazione ha quindi presentato una prima richiesta, acquisita agli atti con protocollo n.46015 del 15/02/2018, con la quale poter realizzare le suddette opere all'interno dell'area privata, catastalmente identificata al Fg. 116 Mapp. 261, di superficie pari a circa 13.000 mq,
- 6) l'associazione ha successivamente presentato una richiesta di accordo elaborando uno studio di fattibilità progettuale dell'intero intervento, inviato via pec e ricevuto con prot. n. 227340 del 14/08/2018.

CONSIDERATO CHE:

- 7) lo studio di fattibilità progettuale prevede la creazione di un parco extra-urbano con fruibilità pubblica, da realizzarsi attraverso la risistemazione dell'area verde "naturale" mediante nuova piantumazione di ulivi e altre essenze autoctone, la realizzazione di un percorso pedonale di circa 500 ml, un piazzale ed un piccolo manufatto destinato al raccoglimento e alla preghiera di limitate dimensioni;
- 8) il manufatto è strettamente legato alla fruizione del parco, agli obiettivi e alle finalità pubbliche descritte nel presente accordo, con la precisazione che per nessun motivo potrà essere adibito ad altri usi e che al venir meno della funzione del parco, tale manufatto dovrà essere rimosso;
- 9) l'intervento appare rispondente ai requisiti ambientali definiti nel PSC e nel PTCP in quanto sarà realizzato con tecniche a basso impatto ambientale e consentirà la fruizione, attraverso un'attività ricreativa, delle risorse naturali e paesaggistiche; in particolare, il manufatto destinato alla preghiera sarà realizzato con principi costruttivi sostenibili, sarà totalmente rimovibile senza causare impatto ambientale, sarà di modeste dimensioni (max 50 mq di Sc) ed è pensato per un suo armonioso inserimento nella collina, circondato dagli ulivi e non facilmente visibile da lontano;
- 10) il Comune di Rimini non è dotato di strumentazione operativa e la L.R. 24/2017 non prevede all'art. 4 la formazione di nuovi strumenti urbanistici se non quelli il cui iter era già stato avviato in data antecedente alla sua entrata in vigore;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- 11) la Legge Regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017 n. 24 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare gli artt. 4 e 79 rispettivamente: "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" e "Abrogazioni", fanno salva, nei tre anni successivi all'approvazione della nuova legge urbanistica, la L.R. 20/2000 al fine di adottare atti e completare i procedimenti

urbanistici avviati antecedentemente al 21/12/2017, tra cui gli atti negoziali che comportano variante agli strumenti di pianificazione;

- 12) l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 prevede la possibilità per l'Amministrazione di concludere accordi con i soggetti privati per assumere negli strumenti urbanistici *"previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione"*, indicando all'interno degli accordi stessi *"le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale"* e *"la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3"*;
- 13) la proposta è da considerarsi di interesse pubblico in quanto consente la qualificazione ambientale e paesaggistica di un'area rurale attraverso la realizzazione di un parco dal carattere fortemente identitario, in quanto occasione del 50° anniversario della sua fondazione, fruibile da tutti. Occorre dare atto che l'intervento appare rispondente agli obiettivi del PSC per la qualificazione ambientale diffusa del territorio, il quale, attraverso la Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità ambientale e le strategie e le principali linee da perseguire. In particolare, il PSC individua nella Tavola PSC.2, come dichiarato all'art.2.3 delle PSC.N, *"alcune linee portanti della qualificazione ambientale e morfologica del territorio, ossia quegli elementi del territorio che assommano in sé più valenze significative, dal punto di vista paesaggistico e della qualità dell'immagine urbana [...] Esse rappresentano le strutture portanti attorno alle quali sviluppare i progetti di valorizzazione del territorio"*; il PSC individua inoltre nella Tavola PSC.2, come dichiarato all'art.2.4 delle PSC.N, *"il potenziamento della rete ecologica provinciale e locale"*. In particolare, l'area oggetto di accordo è coinvolta nella creazione di un articolato sistema di parco urbano e parco-campagna extra-urbano che interessa il parco Marecchia e i suoi raggi verdi e nella valorizzazione dei corridoi fluviali, pertanto l'attuazione del progetto proposto avvia un processo più ampio di riqualificazione ambientale in conformità alle strategie delineate dal PSC;
- 14) il contributo straordinario previsto dall'art.16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 non è dovuto, in quanto la variante non determina incremento di valore dell'area privata; l'accordo e la conseguente variante urbanistica, infatti, sono finalizzati alla realizzazione di un progetto specifico, ovvero un parco-campagna al cui interno è previsto un manufatto il cui uso è strettamente legato alla fruizione pubblica del parco stesso, potendo essere rimosso al venir meno della fruibilità pubblica per cui è stato progettato.

DATO ATTO CHE:

sono quindi intercorsi incontri tra le Parti, volti al raggiungimento del presente accordo.

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula dunque quanto segue:

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

- 1.1 La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si intendono qui integralmente riportati.
- 1.2 Il presente accordo è destinato ad accedere ad apposita variante al RUE, volta a dettare specifica normativa per l'area oggetto del presente accordo.

Art. 2 - Impegni delle Parti.

- 2.1 Le Parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.
- 2.2 Le Parti si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, essi osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunte, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi stabiliti e dei documenti di pianificazione relativi.
- 2.3 L'efficacia degli impegni assunti dal Comune e dall'associazione con la sottoscrizione del presente accordo è subordinata all'approvazione della variante al RUE cui esso è destinato ad accedere. L'esito della determinazione dell'organo consiliare potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le Parti potranno variare o integrare le presenti clausole negoziali, fermo il diritto dell'associazione di recedere dal predetto accordo.

Art. 3 - Impegni della Associazione.

- 3.1 L'associazione s'impegna a realizzare con proprie risorse le opere secondo il progetto che sarà sottoposto agli enti preposti per l'approvazione.
- 3.2 L'associazione s'impegna a presentare la domanda di permesso di costruire per l'attuazione del progetto in due mesi dall'approvazione della variante urbanistica e comunque non oltre sei mesi, pena il pagamento di una penale a copertura delle spese amministrative sostenute, pari all'importo dei diritti di segreteria riconosciuti alla presentazione della domanda di permesso di costruire. La validità dell'accordo è strettamente correlata al titolo edilizio previsto ed alle conseguenti proroghe previste per legge; in caso di mancata attuazione dell'intervento, in sede di progettazione dei nuovi strumenti urbanistici generali il Comune di Rimini potrà procedere all'eventuale pianificazione dell'area in oggetto senza alcun vincolo.
- 3.3 L'associazione si impegna quindi a:
 - presentare un progetto unitario esteso all'intera area d'intervento, individuando almeno 15 spazi di sosta liberi da vincoli posti su aree adiacenti ma collegati al parco da percorsi pedonali in sicurezza;
 - realizzare l'intervento, nei tempi di validità del titolo edilizio, accollandosi: il contributo di costruzione se dovuto per legge ed i costi di costruzione;
 - consentire l'accesso gratuito ai luoghi aperti al pubblico per un minimo di 200 ore annue, che potranno essere garantite previo appuntamento;
 - gestire e mantenere l'area in buono stato, accollandosi tutti i costi di manutenzione e gestione;
 - garantire la sicurezza e l'eventuale accompagnamento alle visite.



- 3.4 Prima del rilascio del permesso di costruire l'associazione s'impegna a presentare un atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere registrato e trascritto, nel quale andranno riportati ed esplicitati tutti gli impegni descritti al precedente punto 3.3.
- 3.5 In sede di redazione della variante al RUE, in fase precedente all'adozione della stessa, sarà compito dell'associazione compiere gli approfondimenti geologici, sismici e ambientali necessari; inoltre in sede di presentazione del progetto definitivo l'associazione dovrà farsi carico di ottenere tutte le autorizzazioni e i nulla osta necessari al rilascio del permesso di costruire.

Art. 4 - Impegni del Comune.

- 4.1 Il Comune si impegna ad avviare la procedura volta all'approvazione di un'apposita variante al RUE, la quale individuerà una zona speciale denominata "Parco della Contemplazione", che ricomprenderà l'area oggetto di accordo, associando una norma specifica, finalizzata a consentire all'associazione di realizzare il progetto complessivo dell'intera area sulla base di quanto indicato dalla studio allegato. La norma dovrà prevedere le consistenze ammissibili, le modalità costruttive e le prescrizioni legate all'uso del manufatto.
- 4.2 A seguito dell'approvazione di detta variante e della conseguente piena efficacia del presente accordo, il Comune si impegna a compiere tutte le attività, ad adottare tutti i provvedimenti e a sottoscrivere tutti gli atti necessari all'attuazione dell'accordo stesso, finalizzato a consentire la realizzazione delle opere previste nello studio di fattibilità allegato.
- 4.3 Il Comune si impegna a vigilare sulla fruibilità pubblica sulla base di quanto programmato e definito nell'atto unilaterale d'obbligo.

Art. 5 - Spese derivanti dal presente accordo.

- 5.1 Saranno a carico dell'associazione tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo.

Art. 6 - Norme finali.

- 6.1 Per tutto quanto non previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, e le norme ed istituti richiamati nel presente atto.
- 6.2 La Parte privata prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 7 – Allegati

- 7.1 Sono sottoscritti ed uniti a far parte integrante del presente atto gli allegati e precisamente lo studio di fattibilità inviato via pec con protocollo n. 227340 del 14/08/2018

L.C.S.



Versione 6.09.2018

Per l'associazione Comunità Papa Giovanni XXIII
Per il COMUNE DI RIMINI

O! Nando L'Amico