

COMUNE DI SELARGIUS

Febbraio 2018

Provincia di Cagliari

Intervento all'interno del Programma Integrato per il Riordino
Urbano:

Accordo sostitutivo ex art.11 della L.241/90 e s.m.i. per la
riqualificazione dell'area denominata "Tennis Club Su Planu"

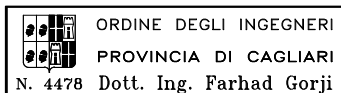
COMMITTENTE

Societa' Finanziaria C.R.S S.r.l

SCHEMA DI ACCORDO SOSTITUTIVO EX ART. 11 DELLA L. N. 241/1990 E S.M.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA TENNIS CLUB SU PLANU

PROGETTISTA:

Dott.Ing.Farhad Gorji



Dott.Ing.Farhad Gorji Via Rimini n. 11, 09125 Cagliari (CA)
tel. 070/7514562- cel.3294987604

Schema di Accordo sostitutivo ex art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. per la riqualificazione dell'area denominata Tennis Club Su Planu

Premesso che:

- l'area oggetto del presente atto rientra nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale di Selargius in Zona G – “Servizi Generali”, Sottozona G2.1 – “Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero”;
- le Norme di Attuazione del PUC, con l'Art. 21, disciplinano le modalità di trasformazione dell'area prevedendo, in particolare, che un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiario oltre lo 0.20 mc/mq è possibile solo attraverso un *“accordo sostitutivo ex art. 11 della legge 241/90, in base al quale i privati si impegnano a sostenere oneri congrui alla convenzione stipulata negli anni 80 per porre in essere l'esistente impianto sportivo.”*;
- la L. n. 241/1990 al comma 1 dell'art. 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento) dispone che *“omissis... l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.”*;
- altresì il comma 2 dello stesso articolo prevede che *“Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3.”*.

Visti

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la L. n. 241/1990 e s.m.i. e in particolare, l'art. 11;
- il D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;
- L.R. n. 45/1989 e s.m.i.;

Tutto ciò visto e premesso, tra

Comune di Selargius C.f., rappresentato da
....., nato ail....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, nella sua qualità di Direttore _____, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Selargius, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. del.....,

e

Società C.f. con sede in legalmente rappresentata dal Sig..... nato ail residente in.....nella sua qualità diin forza della, (di seguito anche solo "Soggetto Attuatore")

Considerato che:

- 1) il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area in Selargius distinta in catasto al F. 42, mappale 315 della superficie, ai fini del calcolo dei parametri urbanistici, di mq 17.148,93, con una volumetria già realizzata pari a complessivi mc. 5.007,57;
- 2) a seguito dell'approvazione del presente Accordo sostitutivo, verranno progressivamente presentati i progetti degli stralci funzionali, autoequilibrati dal punto di vista del rapporto volumetria – parcheggi, ai quali seguiranno i lavori inerenti alle strutture presenti negli stessi;
- 3) verranno realizzati altresì, come oneri aggiuntivi ai costi degli oneri di urbanizzazione (in adempimento all'art. 11 comma 3 delle vigenti NTA quali oneri afferenti alla originaria convenzione stipulata negli anni '80 per la costruzione dell'impianto odierno), anche i lavori inerenti alle opere di interesse pubblico e generale consistenti nell'attuazione delle aree S3 ed S4 adiacenti al lotto, a cura e spese del Soggetto Attuatore, secondo il cronoprogramma attuativo allegato al presente Atto;

Considerato altresì

che il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, riconosce per quanto sopra enunciato la sussistenza di un particolare e rilevante interesse pubblico in quanto:

- a) concorda sulla necessità della riqualificazione dell'Area in argomento come descritto negli elaborati del Piano allegato, in relazione all'importanza che questa assume nell'ambito del territorio comunale per la sua possibile ricaduta economica ed occupazionale;
- b) concorda sull'importanza della realizzazione degli interventi di attuazione dei parcheggi della zona S4 e dell'attuazione dell'area destinata a verde pubblico nella zona S3 indicati nel Piano;
- c) conviene sull'importanza delle politiche di incentivazione allo sport presenti nel Piano a favore delle fasce più deboli della cittadinanza di Selargius e delle scuole presenti nel territorio;

Rilevato

che gli obiettivi suindicati sono tra loro inscindibilmente connessi, in quanto, rispondenti ad un unitario disegno di valorizzazione del territorio comunale.

Tutto ciò visto, premesso, considerato e rilevato, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i soggetti sottoscrittori del presente atto approvano il seguente:

ACCORDO SOSTITUTIVO

Art. 1 Oggetto

Le premesse e gli allegati al presente Accordo sostitutivo sono parte integrante dello stesso.

Il presente Accordo sostitutivo, sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss.mm.ii., ha per oggetto la riqualificazione dell'Area denominata "Tennis Club Su Planu" in Selargius e, nel perseguimento del pubblico interesse, l'attuazione di un'area standard S3 e di un'area standard S4 (come meglio identificate in seguito), a completa cura e spese del Soggetto Attuatore quale onere aggiuntivo ai costi degli oneri di urbanizzazione (in adempimento all'art. 11 comma 3 delle vigenti NTA quali oneri afferenti alla originaria convenzione stipulata negli anni '80 per la costruzione dell'impianto odierno).

Il presente Accordo sostitutivo, dunque, disciplina le modalità di trasformazione di tale Area, nonché gli impegni e gli obblighi dei soggetti pubblici e privati interessati e sottoscrittori del presente atto.

Art. 2 Ambito dell'intervento

Il presente Accordo sostitutivo assume come ambito di intervento la porzione di territorio del Comune di Selargius così come di seguito identificato: Foglio 42 mapp. 315 (Tennis Club Su Planu), mapp. 3370 (parte, Area S4), mappali 4596, 4598, 4600, 4602, 4604, 4606, 4608, 4610 parte (tutti in Area S3) del NCT del Comune di Selargius.

Art. 3 Il Piano

Il Piano di cui al presente Accordo sostitutivo prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) la riqualificazione dell'area denominata Tennis Club Su Planu, distinta in catasto al Foglio 42 mapp. 315, secondo quanto previsto nel piano allegato al presente Atto;
- 2) l'opera pubblica relativa all'attuazione dell'area standard S4, distinta in Catasto al F. 42, mappale 3370 (parte), della superficie di circa 990 mq adiacente, a cura e spese del Soggetto Attuatore;
- 3) l'opera pubblica relativa all'attuazione dell'area standard S3, distinta in catasto al F. 42, mappali 4596, 4598, 4600, 4602, 4604, 4606, 4608, 4610 parte, della superficie complessiva di circa 2.800 mq, a cura e spese del Soggetto Attuatore;

Altresì il Soggetto Attuatore si impegna, al fine di incentivare, e garantire, l'attività sportiva nelle fasce di età under 14 e over 65 della cittadinanza di Selargius, a convenzionarsi con la stessa Amministrazione Comunale affinché, per una durata di dieci anni decorrenti dalla data di entrata in esercizio delle singole attività e/o impianti:

- il palazzetto dello sport possa esser messo a disposizione per 10 giorni/anno, di comune

accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, delle scuole comunali nei periodi di fine anno e fine quadrimestre al fine di espletare attività collettive quali saggi di fine anno o per altri eventi (previa costruzione e messa in esercizio del palazzetto stesso);

- vengano concessi annualmente, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, n. 10 corsi di nuoto, n. 5 di tennis e n. 5 di calcetto. In alternativa, a discrezione dell'amministrazione comunale, concedere l'utilizzo dei campi di tennis e/o di calcetto per un monte ore di 5 ore/settimana, a canone agevolato per le fasce di età under 14 e over 65 della cittadinanza di Selargius (previa costruzione e messa in esercizio di tutte le piscine previste nel Piano). Per canone agevolato s'intende che sarà richiesto il costo tariffario ridotto del 50%.
- compatibilmente con l'autonomia scolastica e di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius, vengono proposte delle convenzioni, che prevedano una scontistica del 30% sulle tariffe applicate, con le scuole comunali per il cosiddetto "doposcuola" sportivo da poter inserire anche nelle loro rispettive offerte formative (previa costruzione e messa in esercizio del fabbricato all'uopo destinato).

Tutte le opere sopraelencate sono rappresentate nel Piano allegato al presente Accordo sostitutivo formato dai seguenti elaborati tecnici:

1. All. A – Relazione Tecnico Illustrativa
2. All. B – Relazione trasportistica
3. All. C – Quadro Economico
4. All. D - Cronoprogramma
5. TAV.01 – Corografia, Stralcio PUC, Stralcio cartografia comunale, ortofoto;
6. TAV.02 – Planimetria stato di fatto e profilo del terreno;
7. TAV.03 – Planimetria catastale e calcolo Superfici;
8. TAV.04 – Planimetria stato di progetto e profilo del terreno;
9. TAV.05 – Zonizzazione stato di progetto;
10. TAV.06 – Render dell'intervento
11. TAV.07 – Tipologie edilizie B e C;
12. TAV.08 – Tipologie edilizie A;
13. TAV.09 – Tipologie edilizie D e E.

Art. 4 Effetti

Con il presente Accordo viene approvato il Piano con valenza attuativa come meglio indicato negli elaborati e nelle relative NTA allegati al presente atto. Il presente Accordo, sottoscritto dai soggetti, pubblico e privato, interessati, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e ss.mm.ii. integra e

sostituisce la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano.

A seguito della sottoscrizione del presente Accordo, il Comune di Selargius, su richiesta del Soggetto Attuatore è titolato a rilasciare ogni permesso, concessione e/o autorizzazione di propria competenza per la realizzazione degli interventi pubblici e privati e per l'avvio delle relative attività, il tutto in conformità alle previsioni, obblighi e prescrizioni di cui al presente Accordo e ai relativi allegati.

Art. 5

Finanziamento e realizzazione delle opere pubbliche

Le parti sottoscriventi si danno atto che tra le opere descritte al precedente art. 3 ci sono opere di interesse pubblico generale per una spesa complessiva stimata in euro 220.000 a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore e che sarà definito puntualmente in sede di elaborazione delle progettazioni esecutive, quale onere aggiuntivo agli oneri concessori.

Art. 6

Obblighi a carico del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione del presente Accordo sostitutivo, si impegna per sé e per i propri aventi causa a realizzare, a sua cura e spese, tutte le opere di cui al precedente articolo 3 nei termini di validità del presente atto.

Con riferimento alle opere pubbliche di cui al presente Accordo sostitutivo, il Soggetto Attuatore si impegna a curarne la progettazione e realizzazione nel rispetto delle previsioni di cui al D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Il Soggetto Attuatore dà atto che i lavori previsti nel precedente art. 3 saranno ultimati entro il termine previsto al successivo art. 10 decorrenti dalla stipula del presente Accordo, fatti salvi gli impedimenti dovuti a causa di forza maggiore, come da cronoprogramma di realizzazione.

Il Soggetto Attuatore si impegna, entro i tempi stabiliti nel precedente comma, a consegnare al Comune di Selargius le opere pubbliche di cui al precedente articolo 3 debitamente collaudate.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Atto, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione dell'Accordo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni del medesimo con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre, al fine di incentivare, e garantire, l'attività sportiva nelle fasce di età under 14 e over 65 della cittadinanza di Selargius, a convenzionarsi con la stessa Amministrazione Comunale affinché, per una durata di dieci anni decorrenti dalla data di entrata in esercizio delle singole attività e/o impianti:

- a) il palazzetto dello sport possa esser messo a disposizione per 10 giorni/anno, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, delle scuole comunali nei periodi di fine anno e fine quadrimestre al fine di espletare attività collettive quali saggi di fine anno e per altri eventi eccezionali laddove, ad esempio, la struttura scolastica sia sprovvista di spazi;
- b) vengano concessi annualmente, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, n. 10 corsi di nuoto, n. 5 di tennis e n. 5 di calcetto. In alternativa, a discrezione dell'amministrazione comunale, concedere l'utilizzo dei campi di tennis e/o di calcetto per un monte ore di 5 ore/settimana, a canone agevolato per le fasce di età under 14 e over 65 della cittadinanza di Selargius (previa costruzione e messa in esercizio di tutte le piscine previste nel Piano). Per canone agevolato s'intende che sarà richiesto il costo tariffario ridotto del 50%.
- c) compatibilmente con l'autonomia scolastica e di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius, vengono proposte delle convenzioni, che prevedano una scontistica del 30% sulle tariffe applicate, con le scuole comunali per il cosiddetto "doposcuola" sportivo da poter inserire anche nelle loro rispettive offerte formative (previa costruzione e messa in esercizio del fabbricato all'uopo destinato).

Art. 7

Obblighi ulteriori a carico del Comune di Selargius

Il Comune si impegna a rilasciare al Soggetto Attuatore i permessi, autorizzazioni e concessioni relative agli interventi pubblici e privati programmati.

I collaudi delle opere pubbliche di cui al precedente art. 3, punti 2) e 3), saranno eseguiti da tecnici incaricati dal Comune a spese del Soggetto Attuatore nel termine tassativo di 60 gg. dalla conclusione dei relativi lavori.

Il Comune si impegna inoltre ad affidare al Soggetto Attuatore per il tempo di validità del presente Accordo sostitutivo di cui al successivo art. 10, le opere pubbliche realizzate (i parcheggi pubblici e l'area destinata a verde pubblico), affinché lo stesso Soggetto Attuatore provveda alla gestione, gratuita e senza scopo di lucro, e manutenzione ordinaria delle stesse, garantendo l'apertura quotidiana al pubblico dei parcheggi pubblici e delle altre opere pubbliche fruibili secondo gli orari stabiliti da apposita ordinanza Sindacale. Rimane ferma la facoltà del Soggetto Attuatore di recintare l'area del Parco e di inibirne l'accesso al pubblico durante gli orari di chiusura dello stesso.

Il Comune di Selargius si impegna ad assumere la gestione e manutenzione perpetua delle aree sopraindicate alla scadenza della durata del presente Atto.

Art. 8 Adeguamenti

Sono sempre consentite modifiche non sostanziali al Piano contemplato nel presente Accordo, mediante emanazione di atti separati da parte degli enti competenti, purché non riguardino i criteri informativi e i presupposti del presente Accordo nel quale ultimo caso l'eventuale modifica dovrà essere apportata mediante formale variazione del presente Accordo sostitutivo.

Non costituisce modifica del presente Accordo il subentro e/o la sostituzione del Soggetto Attuatore, che avverrà previa comunicazione al Comune di Selargius e previo rilascio di idonee garanzie ai sensi del successivo art. 9.

Art. 9 Garanzie

Il Soggetto Attuatore ha costituito per l'adempimento degli oneri derivanti dal presente Accordo sostitutivo e relativamente alle opere di interesse pubblico precedentemente descritte all'art. 3, punti 2) e 3), idonea garanzia finanziaria prestata da primario istituto bancario/assicurativo, di un importo pari al 100% delle somme complessive dell'intervento, che dovrà essere svincolata, parzialmente o integralmente, al collaudo di tali opere.

Art. 10 Durata, decadenza e sanzioni

Fatti salvi i termini intermedi previsti negli articoli precedenti, il presente Accordo sostitutivo, avente anche valenza attuativa, dovrà essere attuato secondo il cronoprogramma allegato e comunque in un periodo non superiore a 10 anni a partire dalla sottoscrizione dello stesso.

In caso di mancata attuazione anche parziale del programma, in assenza di condizioni normative che permettano la stipula di un nuovo Accordo sostitutivo per la parte inattuata, potrà essere applicata una sanzione pari a 10 €/mc per la volumetria non realizzata.

Qualora richiesti dall'Amministrazione, la mancata erogazione dei servizi di cui all'art. 6 lettere a), b) e c), comporta l'applicazione di una sanzione pari al valore di mercato del servizio non erogato.

Art. 11 Registrazione spese contrattuale

Il presente Atto costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro.

Art. 12 Controversie

Per le controversie che dovessero insorgere nell'attuazione del presente accordo di programma è

competente il tribunale territorialmente competente dove ha sede il Comune di Selargius.

Art. 13

Richiamo alla normativa

Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo sostitutivo si rinvia alle norme statali e regionali vigenti.

Art. 14

Norme finali e transitorie

Il presente accordo di programma, composto di n°pagine sarà reso esecutivo con deliberazione del Consiglio comunale di Selargius.

Tutte le parti del presente Accordo si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dei piani e dei progetti oggetto del presente accordo.

Per il Comune di Selargius

Il Direttore

Per il Soggetto Attuatore

L'Amministratore Unico