

Comune di San Possidonio
Provincia di Modena

ACCORDO A NORMA DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 241/1990 A MODIFICA DEL PRECEDENTE ACCORDO SOTTOSCRITTO FRA COMUNE DI SAN POSSIDONIO E IMMOBILIARE DELLA CONCORDIA SRL IN DATA 18/05/2010 RELATIVAMENTE ALLE ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE "APPARTHOTEL SAN POSSIDONIO".

Fra

Il Comune di San Possidonio, d'ora innanzi denominato come il "Comune", con sede in Piazza Andreoli n° 1 a San Possidonio (MO), P. Iva 00221750367, in persona del Sindaco in carica,....., a ciò autorizzato con, che ha approvato il presente accordo, e Immobiliare della Concordia srl, d'ora innanzi denominato come il "Privato", con sede in Concordia sul Secchia (MO), Via Paganini 22, iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Modena con numero 02394110361 e codice fiscale 01615510987, in persona del legale rappresentante....., nato a..... il, C.F.,

PREMESSO CHE:

- in data 18/05/2010 fra Comune e Privato fu stipulato un accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/000 per la realizzazione di nuove strutture ricreative ed aggregative di tipo polifunzionale complementari alla esistente struttura ricettiva denominata Apparthotel San Possidonio, ubicato in via Mazza, 5, San Possidonio;
- sinteticamente il predetto Accordo ha disposto:
 - a) la variazione di alcuni parametri edilizi ed urbanistici riferiti al piano particolareggiato d'iniziativa privata per attrezzature turistico alberghiere (in attuazione) denominato "Apparthotel San Possidonio", mediante variante specifica allo strumento urbanistico comunale
 - b) la realizzazione di una struttura polifunzionale di mq 750 circa di superficie utile, a cura e spese di Immobiliare della Concordia srl parte in area di proprietà e parte nell'area verde posta sul confine est della stessa (verde di cessione "Lottizzazione Immobiliare 2000, utilizzabile dal Comune sulla base degli accordi convenzionali e da cedere a questo dopo trent'anni;
 - c) la realizzazione di un fabbricato ad uso spogliatoio per l'adiacente campo sportivo comunale, della superficie di mq 150 circa;
 - d) il mantenimento in proprietà del Privato dei parcheggi pubblici di lottizzazione posti a sud dell'hotel, aventi una superficie di mq. 2.250, in luogo della loro cessione come opere di urbanizzazione, con destinazione a parcheggi pertinenziali del comparto alberghiero, di uso pubblico;
 - e) la sistemazione a cura e spese del Privato dell'area verde adiacente al predetto parcheggio, fra il Centro Bastia e Via Mazza, in luogo della cessione dei parcheggi pubblici suddetti;
- di tali interventi è stato realizzato il fabbricato ad uso spogliatoio per il centro sportivo comunale previsto al punto c), per un costo complessivo di euro 220.000,00, interamente sostenuto dal Privato;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- gli eventi sismici di maggio 2012 che hanno colpito il territorio comunale di San Possidonio hanno "ferito, alterato e repentinamente trasformato" il tessuto edilizio, sociale ed economico del comune;
- il Comune ha dovuto provvedere con la massima sollecitudine alla realizzazione, con contributi pubblici o donazioni di privati ed imprese, delle nuove strutture necessarie a dare risposte immediate alla collettività, costruendo le nuove scuola materna comunale, scuola primaria di primo

grado, palestra comunale, biblioteca, sala polivalente;

- questo insieme di fabbricati e strutture ha dato vita a un polo di servizi per la collettività a distanza di poche decine di metri dal comparto alberghiero di proprietà del Privato, confinante con l'area dedicata alla sala polivalente di cui al precedente punto b);

- di conseguenza il Comune di San Possidonio non ha più necessità di tale struttura polivalente, disponendo di quella realizzata post-sisma, e i parcheggi annessi al Centro Bastia di cui al punto e) sono divenuti superflui;

- dal canto suo anche il Privato (Immobiliare della Concordia srl, integralmente di proprietà di CPL Concordia soc. coop. si ricordi), non ha più come priorità la promozione e lo sviluppo di *Apparthotel San Possidonio* anche mediante la realizzazione della sala polivalente prevista dall'accordo in questione, prima di tutto a causa degli eventi sismici del 2012 che hanno provocato diversi milioni di euro di danni e successivamente dal 2015 a causa delle note vicende giudiziarie che hanno interessato alcuni suoi dirigenti, che hanno comportato una importante crisi finanziaria ed imprenditoriale del gruppo;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e i documenti citati, formano parte integrante dei patti del presente accordo. Le premesse costituiscono motivazione amministrativa delle scelte pianificatorie.

Articolo 2 – Conferme e modifiche dell'accordo del 2010

1. Le parti danno atto che rimane confermato quanto dell'accordo stipulato il 18/5/2010 ha avuto attuazione, e precisamente, in riferimento alle lettere identificative qui impiegate in premessa:

a) le modifiche dei parametri edilizi ed urbanistici apportate alla disciplina urbanistica della struttura ricettiva;

c) la realizzazione del fabbricato ad uso spogliatoi per il campo sportivo comunale;

d) la trasformazione di parcheggi pubblici di cessione in parcheggi pertinenziali, in parte già realizzati.

2. Non sarà dato luogo alla realizzazione della sala polivalente e delle relative urbanizzazioni, di cui al punto b), né a quelle dei parcheggi annessi al Centro Bastia di cui al punto e).

3. Le parti danno inoltre atto che il parcheggio di pertinenza di cui alla lettera d) del comma 1, è destinato anche ad uso pubblico. Appropriata segnaletica orizzontale può differenziare i posti auto a servizio della struttura ricettiva e quelli a utilizzabili dalle attività ludico sportive adiacenti.

Articolo 3 – Compensazioni sostitutive

1. Le parti danno atto che la rinuncia consensuale alla realizzazione della sala polivalente comporta per il Comune di San Possidonio la perdita di un beneficio economico valutato come segue:

- il mancato utilizzo gratuito da parte del Comune della sala per otto volte l'anno per un periodo di trent'anni previsto all'articolo, 6 comma 8) punto a) dell'accordo del 201, valutato in euro 300,00 al giorno previsto per l'utilizzo della struttura da parte del Comune in eccedenza alla disponibilità gratuita corrisponde a un minor beneficio di euro 72.000,00;

- la mancata realizzazione del parcheggio annesso al Centro Bastia corrisponde a un mancato apporto patrimoniale a favore del Comune valutato, secondo il prezzario delle opere edili edito dalla Camera di Commercio di Modena, anno 2017, in euro 38.500,00, così dettagliato:

a) diserbo ed asportazione di cm 20 di terra (art. 13.3.A.1): euro 1,55/mq: mq. 2.250,00 x euro 1,55/mq. = euro 3.487,50

b) fornitura, stesa e cilindratura di inerte riciclato (art. 13.3.B.4) euro 29,00/mc per uno spessore della massicciata in progetto di cm 40, e quindi euro 11,60/mq: mq. 2.250,00 x euro 11,60/mq. = euro 26.100,00

c) fornitura ed installazione di palo porta fari per l'illuminazione dell'area: a corpo euro

9.000,00.

2. A titolo di compensazione per il mancato beneficio a favore del Comune di euro 110.500,00 sopra dettagliato, il Privato si impegna a realizzare, a propria cura e spese, l'urbanizzazione primaria consistente nella pista ciclopedonale sopra al canale tombato fra l'inizio della via Fratelli Cervi e l'inizio di via Castello. Tale pista ciclopedonale sarà del tutto simile come dimensioni e finiture con la pavimentazione già presente nel tratto antistante le ex scuole elementari fra la piazza e via Fratelli Cervi, per una spesa complessiva non inferiore a euro 110.500,00. A tale scopo il Privato sottoporrà all'approvazione al Comune il progetto esecutivo delle opere necessarie con relativo computo estimativo secondo il più recente prezzario edito dalla Camera di Commercio di Modena. Il progetto approvato sarà quindi oggetto di apposita istanza di permesso di costruire.

3. Il Comune provvederà alla supervisione e controllo della realizzazione delle opere. A fine lavori, e preliminarmente al collaudo, il Privato sottoporrà al Comune il rendiconto dettagliato dei lavori eseguiti e delle relative spese computate.

Articolo 4 – Garanzie

1. Le garanzie prestate e da prestarsi a norma e secondo le condizioni e modalità disposte dall'articolo 8 dell'accordo del 2010 sono confermate, limitatamente all'importo di euro 110.500,00 corrispondente al costo di realizzazione della pista ciclopedonale di cui al precedente articolo 3, comma 2.

2. Tale garanzia sarà svincolata dal Comune entro giorni dal positivo esito del collaudo delle opere. Le garanzie eccedenti a questa saranno svincolate entro

Art. 5 – Condizioni di efficacia del presente accordo

1. Il Comune s'impegna a proporre al consiglio comunale le modifiche alla vigente disciplina urbanistica implicate dal presente accordo entro il 31 dicembre 2018.

2. L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente- all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico cui il presente accordo accede.

Art. 10 – Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il Comune potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico cui questi acceda, per motivi di pubblico interesse.

Art. 11 – Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata R.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa.

2. Resta facoltà del Privato la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

3. L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

Allegati:

Individuazione sul piano regolatore del tratto di pista ciclabile a carico di Immobiliare della Concordia srl;

Il Sindaco

Il legale rappresentante