

# COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

REPUBBLICA ITALIANA

## PROTOCOLLO DI INTESA PRELIMINARE

**Propedeutico alla sottoscrizione di successivo Accordo Procedimentale  
ex art. 11 Legge n. 241/1990**

### **PREMESSO che:**

- con Delibera n. 128 del Consiglio Comunale in data 09.12.2013 sono stati, da ultimo, modificati i “Criteri per la costituzione e valutazione dei programmi Integrati di Intervento mediante lo strumento dell’Accordo Procedimentale di cui all’art. 11 L. 241/1990” , che di seguito verrà indicato per brevità come “Regolamento Accordi”;
- con Decreto del Sindaco prot. 36311 del 19.10.2016 sono stati nominati in qualità di membri del Nucleo Tecnico Esterno della Commissione per gli Accordi Procedimentali, l’Arch. Di Federico Antonino (tecnico) e l’Avv. Scaramazza Luciano (legale) ;
- la ditta proponente l’Accordo ha inoltrato, giusta nota prot. 5157 del 14.02.2018, istanza di modifica ad una precedente proposta di Programma Integrato di Intervento, da attuarsi mediante lo strumento dell’Accordo Procedimentale, con cui si richiede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale previa approvazione di una specifica VARIANTE PUNTUALE sia alla Variante Generale al P.R.G. vigente, approvata con Delibera di C.C. n. 22 del 10.03.2017, sia al P.R.P. Piano Regionale Paesistico, come già previsto nella precedente proposta;
- la proposta di modifica dell’Accordo, confermando la vocazione edificatoria della precedente proposta, evidenzia una sostanziale riduzione della superficie edificabile da realizzare, essendo previsto un solo fabbricato a destinazione commerciale

anziché due, nonché la ridefinizione di un tratto della viabilità di previsione e la ricollocazione della previsione di “Zona F4 a Verde Naturale e Attrezzato” sul sito limitrofo, attualmente a destinazione agricola, di proprietà del proponente e già individuato come idoneo dall’esame della precedente proposta;

- la proposta di modifica dell’Accordo intende perseguire la finalità della riqualificazione urbana, nonché paesaggistica e ambientale, in corrispondenza di un’area di rilevanza strategica del territorio, in quanto ubicata in prossimità del centro urbano e in corrispondenza del crocevia tra i principali assi viari del territorio costituiti dalla Strada Statale 16 Adriatica e dalla Strada Ex Provinciale SP 553 per Atri, oltre a quella del miglioramento della qualità sociale, attraverso la realizzazione di strutture produttive private funzionali all’incremento dell’occupazione;

- con **Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 10.10.2018:**

- si è preso atto della relazione tecnica istruttoria preliminare della proposta di modifica all’Accordo Procedimentale prot. 16501 del 22.05.2018, redatta ai sensi di quanto disposto al punto 8 del richiamato Regolamento Accordi;
- si è preso atto altresì del Verbale della Commissione per gli Accordi Procedimentali (di seguito “Commissione”) n. 01/2018 del 31.05.2018, con la quale la stessa ha esaminato la proposta di modifica in questione;
- che è stato dato avvio al procedimento di ammissibilità della proposta, secondo le procedure definite nel Regolamento Accordi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 128 del 09.12.2013;

- è di interesse delle parti concludere l’accordo in argomento tramite la presentazione della documentazione inerente la fase II, prevista secondo quanto stabilito nel

Regolamento Accordi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 128 del 09.12.2013;

- che, sempre ai sensi del Regolamento Accordi, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 128 del 09.12.2013, ove nell'accordo sia prevista la variazione urbanistica della destinazione dell'area, è necessario ottenere l'assenso del proponente e avviare le procedure per la Variante Puntuale agli strumenti urbanistici, con spese di progettazione per la redazione a proprio carico, e con stipula di specifico Protocollo di Intesa, come in argomento;

- l'attuazione dell'accordo nel caso specifico risulta, dunque, subordinata alla approvazione di una Variante Puntuale allo strumento urbanistico vigente e al Piano Regionale Paesistico PRP, e propone il cambio di destinazione urbanistica dell'area da "Zona per campeggi, villaggi turistici, centri vacanze, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative", "Zona a Verde naturale e attrezzato – F4" e "Viabilità di previsione" a "Zona D1 – Zona Industriale esistente" e "Viabilità di previsione" con rilocalizzazione della destinazione a "Zona a Verde naturale e attrezzato – F4" su area agricola limitrofa di proprietà del proponente, come meglio indicato negli elaborati della proposta di Accordo di cui alla Delibera n. 62 del 10.10.2018;

- considerato che la proposta in questione interessa un'area di importanza strategica per il territorio comunale, si ritiene necessario che la stessa trovi coerenza nell'ambito del nuovo assetto territoriale che lo stesso intervento contribuirà a configurare;

- risulta, pertanto, opportuno che la Variante Puntuale necessaria all'attuazione dell'Accordo proposto, riguardi l'intera zona e non esclusivamente le aree di proprietà del proponente l'accordo, in modo da garantire, in particolare, un raccordo della viabilità esistente con quella di previsione;

- come stabilito in sede di valutazione dell'interesse pubblico della proposta, giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 10.10.2018 la percentuale minima da applicare sul plus valore per la determinazione del beneficio economico da corrispondere all'Ente deve essere pari al 18% (diciottopercento);

- l'utilità pubblica della proposta consistente in:

a) Riqualficazione di un'area strategica del territorio mediante la predisposizione di specifica Variante Puntuale che interessi l'intera zona e non esclusivamente quella di proprietà del proponente, a cura e spese del proponente l'Accordo e secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale;

b) Ricollocazione della porzione di superficie a destinazione "Zona F4 – Verde Naturale e Attrezzato", compresa nella zona interessata dalla proposta e oggetto di Variante Puntuale, su area limitrofa attualmente a destinazione "Zona Agricola – E1" e di proprietà del proponente l'accordo;

c) Corresponsione all'Ente del 18% del plus valore economico realizzato, come da conteggio riportato nella Deliberazione di Giunta Comunale n.62 del 10.10.2018, pari a **€ 111.453,99**;

d) Cessione delle aree per standard e realizzazione diretta, a cura e spese del proponente l'accordo, delle opere di urbanizzazione primaria ivi previste, compresa la realizzazione di un tratto di viabilità di previsione, funzionale alla fruibilità del lotto edificatorio commerciale, ceduta gratuitamente all'Ente;

**Tanto premesso, l'anno duemiladiciannove (2019) il giorno .....(...) del mese di .....(.....) nella sede degli Uffici del Servizio Urbanistica comunale, sita in Silvi alla Via Po s.n.c. (c/o edificio caserma dei Carabinieri),**

**da una parte: Ing. Nazzareno Ferrante** nato a Castiglione M.R. il 14.12.1955 C.F.: FRR NZR 55T14 C316C nella sua qualità di Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo per la sua espressa qualifica ai sensi del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Comune";

**dall'altra: Dott. Sorricchio Guido** , nato a Atri (TE) il 22 febbraio 1954, C.F.: SRR GDU 54 B 22 A 488 A, residente in Silvi (TE) alla via Roma n. 200, in qualità di proprietario degli immobili siti nel Comune di Silvi – catasto foglio 16 p.lle 2118-2119-2186 e al foglio n. 19 p.lle 580-581, che di seguito verrà chiamato per brevità anche "proponente l'accordo".

**STIPULANO IL PRESENTE PROTOCOLLO DI INTESA con il quale  
CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**ARTICOLO 1**

**OBBLIGO GENERALE**

1. Il proponente l'accordo si impegna ad assumere tutti gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è vincolante e irrevocabile in solido per tutti i soggetti individuati nel presente atto sotto la dicitura "proponente l'accordo", nonché per tutti i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, fino al completo assolvimento degli obblighi indicati nel presente Protocollo di Intesa;

2. ogni volta che nel presente atto appare la dicitura il “proponente l’accordo” si intendono automaticamente in ogni caso, sia che ciò venga espressamente richiamato o meno, in solido tra loro: i soggetti, diversi dal Comune, indicati nella premessa del presente atto, tutti i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

## **ARTICOLO 2**

### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.

1. Il proponente l’accordo è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; pertanto in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e dei lotti edificatori ricompresi nel perimetro oggetto del Protocollo di Intesa in argomento, si trasferiscono in solido anche agli acquirenti, i quali assumono tali oneri e obblighi in solido con il proponente l’accordo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno nessuna efficacia nei confronti del Comune. A tal fine il Proponente l’Accordo si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili rientranti nell’oggetto dell’accordo, tutte le clausole relative contenute nel presente atto, da riportare altresì nella nota di trascrizione al Pubblico Registro Immobiliare.

2. la sottoscrizione del presente atto costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

3. l’iter procedimentale per la stipula definitiva dell’accordo procedimentale in questione seguirà all’approvazione definitiva della Variante Puntuale alla Variante

Generale al PRG Vigente e al Piano Regionale Paesistico PRP, secondo quanto stabilito nel presente Protocollo di Intesa, e dovrà precedere la pubblicazione sul BURA della stessa ovvero la sua effettiva entrata in vigore.

4. la Variante Puntuale al PRG e al Piano Regionale Paesistico PRP, propedeutica alla stipula definitiva dell'accordo, verrà predisposta a totale cura e spese del proponente, in modo da non gravare sulle attività amministrative ordinarie degli Uffici, e secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, al fine di garantire l'interesse pubblico nelle previsioni di assetto del territorio, confermate, altresì, con l'adozione della stessa Variante;

4 bis. Quanto previsto al punto precedente, esonera il proponente l'accordo alla corresponsione al Comune delle spese di progettazione per la redazione di Varianti prevista al punto 8 del "Regolamento Accordi";

5. Nella predisposizione del progetto di Variante Puntuale dovrà essere preventivamente acquisito l'assenso a procedere da parte di ogni altro privato proprietario delle aree interessate dalla stessa. Resta salva, in ogni caso, la facoltà in capo ad essi di presentare osservazioni durante la fase di pubblicità prevista nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante Puntuale dalla normativa vigente in merito;

### **ARTICOLO 3**

#### **VALIDITA' DEL PROTOCOLLO**

1. Il protocollo di Intesa in oggetto sarà valido per anni 3 ( TRE ) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Atto, salvo proroghe e rinnovi per comprovati e validi motivi, da concedersi a giudizio del Comune previa approvazione della richiesta motivata di proroga o rinnovo da parte della Giunta Comunale

2. eventuali varianti alla presente Intesa dovranno essere approvate con la medesima procedura attuata per la presente;

3. entro il termine di cui al comma 1 il proponente dovrà effettuare la sottoscrizione dell'Accordo definitivo, comunque subordinato all'approvazione della Variante Puntuale, e con il quale si impegnerà, tra l'altro, a cedere al comune le aree destinate a standard nonché le opere di urbanizzazione ivi previste, incluso un tratto di viabilità di previsione funzionale alla fruibilità dell'intervento, come definito con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 10.10.2018, con obbligazione garantita da specifica polizza cauzionale pari all'importo delle opere maggiorato del 10% (dieci per cento);

#### **ARTICOLO 4**

##### **(FINALITÀ E OBIETTIVI)**

il presente atto è finalizzato alla riqualificazione di un'area strategica del territorio mediante la predisposizione di specifica Variante Puntuale al PRG e al Piano Regionale Paesistico PRP che interessi l'intera zona, alla realizzazione di edilizia commerciale e alla cessione all'Amministrazione Comunale di beni mobili ed immobili da destinare all'utilità pubblica;

#### **ARTICOLO 5**

##### **(OBBLIGHI DEL PROPONENTE L'ACCORDO)**

il proponente l'accordo, si obbliga e si impegna in solido per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

1. Predisporre il progetto di Variante Puntuale al PRG e al Piano Regionale Paesistico PRP necessario all'attuazione dell'Accordo, con riferimento non

soltanto all'area di proprietà del proponente ma anche alle zone limitrofe in modo che lo stesso risulti coerente con l'assetto territoriale esistente, secondo le indicazioni fornite da parte dell'Amministrazione Comunale competente;

2. Individuazione su terreni di proprietà dell'area necessaria alla rilocalizzazione della porzione di superficie a destinazione "Zona F4 – Verde Naturale e Attrezzato", compresa nella zona interessata dalla proposta e oggetto di Variante Puntuale, su area limitrofa attualmente a destinazione "Zona Agricola – E1" e di proprietà del proponente l'accordo;
3. Corresponsione all'Ente del 18% del plus valore economico realizzato, come da conteggio riportato nella Deliberazione di Giunta Comunale n.62 del 10.10.2018, pari a € **111.453,99** (centoundicimilaquattrocentocinquantatre/99) con le modalità previste dal "Regolamento Accordi";
4. Cessione delle aree per standard e realizzazione diretta, a cura e spese del proponente l'accordo, delle opere di urbanizzazione primaria ivi previste, compresa la realizzazione di un tratto di viabilità di previsione, funzionale alla fruibilità del lotto edificatorio commerciale, ceduta gratuitamente all'Ente;
5. Corresponsione del Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il Contributo commisurato al costo di costruzione, al momento del rilascio del / dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori nell'ambito della zona di intervento;

## **ARTICOLO 6**

**( impegni dell' Amministrazione Comunale)**

Il Comune, a fronte della realizzazione e dell'attuazione di quanto indicato agli articoli 4 e 5 del presente protocollo, concede la possibilità di **edificazione di un fabbricato a destinazione commerciale**, previa approvazione di Variante Puntuale allo strumento urbanistico vigente **e al Piano Regionale Paesistico PRP**, sull'area catastalmente identificata al Fg. 16 p.lle 2118-2119-2186 e al Fg. 19 p.lle 580 – 581 con cambio di destinazione urbanistica da “Zona per campeggi, villaggi turistici, centri vacanze, attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative”, “Zona a Verde naturale e attrezzato – F4” e “Viabilità di previsione” a “Zona D1 – Zona Industriale esistente” e “Viabilità di previsione” con ricollocazione della destinazione a “Zona a Verde naturale e attrezzato – F4” su area agricola limitrofa di proprietà del proponente, come meglio indicato negli elaborati della proposta di Accordo di cui alla Delibera n. 62 del 10.10.2018.

Quindi, per effetto della variante puntuale allo strumento urbanistico e al Piano Regionale Paesistico PRP, da effettuarsi mediante specifico procedimento, il Proponente l'accordo potrà realizzare una **Se = pari a 2.700 mq**, derivante da una superficie fondiaria  $S_f = 7.084,00$  mq con indice di utilizzazione fondiaria pari a **Uf = 0.39 mq/mq**, inferiore a quello previsto per la zona D1, e con tutti gli altri parametri di zona fatti salvi, da attuarsi mediante intervento diretto, solo a seguito della sottoscrizione definitiva dell'Accordo con cui il proponente si impegnerà, tra l'altro, a cedere al comune le aree destinate a standard nonché le opere di urbanizzazione ivi previste, incluso un tratto di viabilità di previsione funzionale alla fruibilità dell'intervento, con obbligazione garantita da specifica polizza cauzionale pari all'importo delle opere maggiorato del 10% (dieci per cento).

Dopo la sottoscrizione del presente atto, dopo l'espletamento degli obblighi di cui all'art.5, nonché dell'approvazione della Variante Puntuale allo strumento urbanistico vigente e al Piano Regionale Paesistico PRP, e della successiva

sottoscrizione, registrazione e trascrizione dell'Accordo definitivo, il proponente ovvero i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, possono presentare domanda per ottenere il / i permessi di costruire per l'edificazione come sopra descritto.

Nessun Permesso di Costruire relativo ad opere ed interventi edilizi del privato da attuarsi potrà essere rilasciato, se non risulti già effettuata l'espletamento di quanto sopra descritto.

## **ARTICOLO 7**

### **( SPESE )**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, tra i quali risultano inclusi quelli relativi alla progettazione della Variante Puntuale allo strumento urbanistico vigente e al Piano Regionale Paesistico PRP, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree di cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso con il Programma in questione, sono a carico esclusivo del Proponente l'accordo.

2. il Proponente l'Accordo rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

## **ARTICOLO 8**

### **( PUBBLICITA' DEGLI ATTI )**

Il presente Protocollo di Intesa è composto dai seguenti Atti ed Elaborati:

- 1) Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 10.10.018 completa degli Elaborati progettuali ad essa allegati;

Gli elaborati sopra elencati formano parte integrante e sostanziale del presente atto, pur non essendo allegati fisicamente allo stesso, in quanto inequivocabilmente individuabili in formato digitale grazie ai sistemi gestionali per la redazione degli atti in uso presso l'Ente .

## **ARTICOLO 9**

### **( NORME FINALI )**

1. Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai regolamenti Generali e Comunali;
2. Nel caso in cui il proponente l'intervento dovesse recedere da quanto stabilito con il presente Protocollo di Intesa, tutte le spese conseguenti sono a carico dello stesso, sia sostenute che da sostenere;
3. Per tutte le contestazioni che dovessero insorgere in merito alla presente convenzione si intende competente il foro di Teramo.

## **ARTICOLO 10**

### **(TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)**

Il "Comune", ai sensi dell'articolo 10 della legge 31 dicembre 1996, n. 675, e successive modificazioni, informa il proponente l'accordo che tratterà i dati contenuti nella presente Intesa esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Le parti, dopo aver letto quanto riportato nel presente Atto, costituito da n. 13 pagine, inclusa la presente, dattiloscritte con elaboratore elettronico e strutturato con

premessa, n.10 articoli e spazio per sottoscrizione, confermano quanto stipulato e, ad approvazione, sottoscrivono congiuntamente in forma autografa.

Il presente atto verrà registrato solo in caso d'uso.

## **I SOTTOSCRITTORI**

Il proponente l'accordo \_\_\_\_\_

Per il Comune di Silvi:

Il Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica

Ing. Nazzareno Ferrante \_\_\_\_\_