

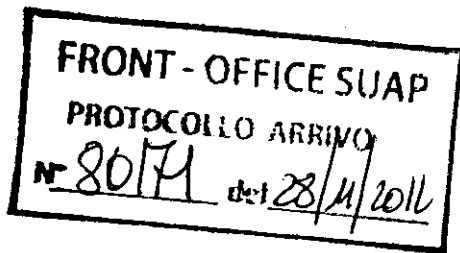


Città di Lamezia Terme

N° 114
rif. 24

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PSC



**SCHEMI DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO
PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE SELEZIONATE
PER LA FASE NEGOZIALE DI FORMAZIONE DEL PSC**

*Schemi di riferimento completati ed integrati dopo
la Delibera della Giunta Comunale del 3 Ottobre 2012,
perfezionati dopo la giornata di lavoro sulle
manifestazioni di interesse del 12 Ottobre 2012*

Schemi di Atto Unilaterale d'Obbligo
per i proprietari di suoli e i soggetti attuatori partecipanti al processo selettivo
di formazione del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme

Il Signor Miletta Fernando Cesare, nato il 15/04/1952 a Sant'Eufemia Lamezia, residente in Lamezia Terme in via delle Nazioni n° 97, in qualità di legale rappresentante della Lamezia Multiservizi S.p.A. proprietaria dei suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), in località "Spartivento", censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 81, del Comune di Lamezia Terme Sezione di Sambiasse, con le particelle n° 219, 658, 667, 1738, 1741, 1743, 1744, 1748, 1749, 1751, 1753, identificabili altresì come da allegata planimetria catastale e da allegata planimetria estratta dal progetto urbano del PSC (Tav. 1.2); tali suoli presentano negli ambiti urbanistici considerati nel presente Atto una superficie complessiva (Superficie fondiaria) pari a mq 27.480, misurata graficamente nella suddetta Tav. 1.2;

PREMESSO

- che il Comune di Lamezia Terme, in seguito anche semplicemente Amministrazione, ai sensi della LR 19/2002 e s.m.i, ha a suo tempo avviato la formazione del proprio Piano Strutturale Comunale, PSC;*
- che, ai fini di garantire adeguati processi partecipativi e di sviluppare efficacemente pratiche di perequazione urbanistica, anche in conformità agli indirizzi degli Artt. 2 e 54 della stessa Legge Regionale, l'Amministrazione Comunale nel corso dell'estate 2009 ha attivato un primo Bando pubblico denominato Bando Interessi Diffusi, con l'obiettivo di sollecitare proposte partecipative e manifestazioni di interesse nel quadro generale della formazione del Documento Preliminare del PSC;*

•che con Delibera n° 18, in data 7/7/2010, il Consiglio Comunale, tenuto conto in ampia misura dei risultati del primo Bando, con Delibera n° 17/2010, ha provveduto ad approvare tale Documento Preliminare e che tale Documento è stato convalidato dalla prescritta Conferenza di Pianificazione, giusta Determinazione dirigenziale n° 560 del 18/4/2011;

•che l'Amministrazione Comunale ha successivamente provveduto ad emanare un secondo Bando, pubblicato il 22/12/2010, con il fine di assicurare lo sviluppo di processi partecipativi, di carattere selettivo e mirato alla formazione del PSC, nel quadro dell'applicazione di estese pratiche di perequazione urbanistica, in conformità agli indirizzi della LR 19/2002, Art. 54, con modalità definite nello stesso secondo Bando, ed in conformità a quanto previsto in proposito dalle Norme di indirizzo del Documento Preliminare; tenuto conto altresì delle innovazioni introdotte con il comma 3 dell'Art 5 della L 106/2011;

PREMESSO INOLTRE

•che il sottoscritto proprietario ha partecipato con specifiche proposte ad uno dei due Bandi soprарichiamati, proposte allegate al presente Atto, con riferimento ad una manifestazione di interesse ad attivare sui suoli di proprietà modalità di utilizzo orientate sui criteri di perequazione urbanistica proposti nelle fasi formative del PSC;

•che, più in particolare, nei diversi casi previsti dal progetto del PSC, i suoli di proprietà:

I – vengono classificati entro gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzabile in fase di adozione del PSC, come definiti all'Art. 70 del Regolamento Edilizio Urbanistico, REU, del PSC;

II – vengono classificati tra le Aree urbane strategiche di riqualificazione, come definite all'Art. 71 del REU;

- III – vengono classificati entro gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzato, come definiti al comma 7 del'Art. 63 del REU, in conformità ai criteri fissati nel secondo Bando;*
- IV – vengono classificati entro gli Ambiti destinati a Parco urbano ad attuazione perequativa, come definiti all'Art. 56 del REU, caso 1 e caso 2;*
- V – vengono classificati entro gli Ambiti delle Funzioni di eccellenza urbana come definiti nei diversi casi di cui al Capo 17 del REU;*
- VI – vengono classificati entro gli Ambiti a basso carico urbanistico, come definiti all'Art. 72 del REU;*
- VII – vengono classificati tra gli Ambiti interessati in modo diretto dalla realizzazione dell'Asta stradale intermedia Nicastro-Sambiase, di cui all'Art. 44 del REU;*

PREMESSO INFINE

•che la Commissione tecnica, nominata dal Sindaco, ha provveduto a selezionare le manifestazioni di interesse prodotte in occasione dei due Bandi citati, suscettibili di essere opportunamente condotte verso la prevista fase negoziale di formazione degli Accordi preliminari di pianificazione, di cui all'Art. 7 del REU, come risulta dal Verbale conclusivo della Commissione del 24 Marzo 2012; e che tale selezione è stata assunta come riferimento essenziale delle fasi di confronto sviluppate in sede comunale con le proprietà interessate nelle giornate di lavoro del 12, 22, 23, 24, 25 e 26 Ottobre 2012;

•che, in particolare, la proprietà qui rappresentata è stata ricompresa tra quelle oggetto delle manifestazioni di interesse proposte per la selezione della citata Commissione tecnica, come riportato nello specifico Allegato del richiamato Verbale conclusivo, messo a punto in via definitiva in occasione delle citate attività di confronto;

CONSIDERATO

•che, nelle citate fasi di confronto ed approfondimento, attivate in conseguenza dei due Bandi suddetti dall'Amministrazione Comunale, con la partecipazione delle proprietà interessate che avevano avanzato specifiche manifestazioni di interesse, in conformità ai requisiti richiamati nei due stessi Bandi, secondo le modalità fissate nelle Norme di indirizzo del Documento Preliminare e nel Regolamento Edilizio Urbanistico del progetto di PSC, agli Articoli ed ai Capi sopra citati, sono emerse le condizioni per meglio definire e rendere operanti da parte della proprietà dei suoli, sotto forma di Atti Unilaterali d'Obbligo, le manifestazioni di interesse a suo tempo avanzate, in modi tali da poter essere acquisite come Accordi preliminari di pianificazione tra gli Allegati del PSC, nei modi di cui agli Artt. 7, 16, 17, 18, 23, 53, 56, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77 e 78 del progetto di Regolamento Edilizio Urbanistico, previa specifica Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale, secondo le particolari modalità previste dal citato Art. 23 dello stesso progetto di REU;

CONSIDERATO INOLTRE

•che, ove all'accoglimento della proposta avanzata conseguissero provvedimenti a contenuto abilitativo per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominati, il Comune si riserva la facoltà di rigettare la proposta o di recedere da essa, ove già accolta, allorché pervenga una informazione prefettizia tipica o anche atipica, o altra documentazione e/o informazione ufficiale concernente l'esistenza di provvedimenti in capo al/ai titolare/i del diritto di proprietà o di altri diritti, reali o obbligatori, sui beni immobili oggetto della proposta, che dichiarino la sussistenza di causa di divieto, sospensione e decadenza prevista dall'Art. 67 del D.Lgs 159/2011, nonché di informazioni relative ad eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa, previsto dal medesimo D.Lgs concernente i diritti che dalla approvazione della proposta derivassero.

•L'Amministrazione procederà altresì ad assumere provvedimenti di analogo tenore qualora ne valutasse l'opportunità in presenza di certificati del casellario giudiziario e dei carichi pendenti che dimostrassero la sussistenza di condanne o

di procedimenti penali pendenti di particolare gravità, anche con riferimento alla particolare natura dei reati evidenziati (ad esempio reati associativi di tipo mafioso, o collegati a sostanze stupefacenti o ad usura, reiterati e gravi abusi edilizi, etc.....);

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

il suddetto proprietario si obbliga come segue, subordinatamente all'adozione e, quindi, all'approvazione definitiva del PSC da parte del Comune di Lamezia Terme, nelle forme e nei modi previsti dalla Legge Regionale 19/2002, oltre che subordinatamente all'accoglimento da parte dello stesso Comune delle specifiche condizioni successivamente riportate nel presente Atto.

Caso II – Aree urbane strategiche di riqualificazione selezionate in fase di adozione (Art. 71 REU)

La proprietà si impegna alla formazione a propria cura e spese del progetto di un Piano Attuativo Unitario, PAU, formato ai sensi dell'Art. 24 della LR 19/2002 e s.m.i, secondo i contenuti e le specifiche modalità fissate all'Art. 19 del REU, commi 5, 6 e 7, esteso ai suoli di proprietà come sopra individuati ed inquadrato negli assetti urbanistici di insieme di cui alla Tavola del Progetto urbano (Tav. 1.2), oltre che alla Carta dei vincoli (Tav. 1.1) del PSC. In tale progetto di PAU, secondo quanto fissato dall'Art. 20 delle Norme di indirizzo del Documento Preliminare del PSC e dall'Art. 70 del REU, viene fin d'ora prevista la cessione gratuita al Comune di una Superficie territoriale in quota non inferiore al 50% della totale St di proprietà, come definita nella citata Tav. 1.2, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare in modo definitivo.

Il PAU prevede usi prevalentemente residenziali, salvo specifiche messe a punto concordate tra Comune e proprietà in fase di formazione del PAU stesso, usi come definiti all'Art. 27 del REU.

Nella quota di proprietà privata, da prevedersi e concordarsi nella sua configurazione tra Amministrazione e proprietà, nella sede di detto PAU, si opera sulla base di una

Capacità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice Ut non superiore a 0,20 mq/mq alla St complessiva di proprietà, ricompresa nel progetto del PSC di cui alla citata Tav. 1.2, secondo le definizioni parametriche di cui agli Artt. 31 e 32 del REU. Nella quota dei suoli che verranno ceduti gratuitamente al Comune ad approvazione del PAU, nei modi fissati dalla Convenzione attuativa, si opera prevedendo, inoltre, una Capacità edificatoria derivante dall'applicazione alla medesima St complessiva di un Indice Ut non superiore a 0,10 mq/mq, da riservare a quote di usi prevalentemente residenziali perequati (diritti edificatori trasferiti ed ospitati) o di residenza sociale o, ancora, usi di servizio, come meglio definito nel previsto PAU, secondo gli specifici indirizzi che verranno forniti dall'Amministrazione Comunale, nel corso della sua formazione.

Il PAU opera assicurando uno standard urbanistico complessivo di progetto non inferiore a 20 mq/Ab, di cui almeno 5 mq/Ab a parcheggi pubblici, ceduti gratuitamente ai sensi di legge, oltre alla quota del 50% della St precedentemente fissata, dedotte le quote di standard di pertinenza della capacità edificatoria comunale.

Nel caso di Piano Attuativo Unitario esteso ad almeno due diverse proprietà interessate, contigue o ravvicinate, come individuate nella specifica cartografia tecnica allegata, e come condiviso e sottoscritto congiuntamente dalle stesse proprietà, nel presente Atto unilaterale d'obbligo, si intende che la sola Capacità edificatoria privata viene incrementata di un indice Ut aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq, computato sulla medesima St complessiva.

Nel caso, poi, della presenza tra le proprietà interessate di suoli interclusi di terze proprietà, riservati dal PSC a Servizi ed Attrezzature di previsione, come definiti al Capo 15 del REU, e come riportati nella medesima Tav. 1.2, il PAU, formato dalla proprietà nei modi sopraddetti, tiene conto della presenza di tali suoli e delle relative Capacità edificatorie, garantendone un corretto inserimento nel progetto urbanistico, alle condizioni fissate agli Artt. 53 e 57 del REU, secondo gli specifici indirizzi forniti dall'Amministrazione.

Nel caso, infine, in cui la proprietà sia parzialmente interessata dal sedime della nuova Asta stradale intermedia Nicastro-Sambiase, senza essere ricompresa nel

campo del relativo caso previsto dal PSC, all'Art. 44 del REU, il PAU ne assicura un corretto inserimento nel progetto urbanistico di insieme, oltre a prevedere la cessione gratuita del suddetto sedime, recependone la relativa capacità edificatoria.

Salvo i costi di formazione del PAU, a carico della proprietà proponente, le spese tecniche, i costi e gli oneri di urbanizzazione ed allacciamento, preventivati in sede di PAU, ricompresi a norma di legge nella Convenzione attuativa, oltre ad eventuali oneri fiscali indotti dalle sole transazioni necessarie, vengono ripartiti fra proprietà proponenti, Amministrazione Comunale e terzi eventuali soggetti attuatori, in misura direttamente proporzionale alle rispettive Capacità edificatorie. L'Amministrazione provvederà a trasferire tali costi sugli eventuali effettivi utilizzatori dei suoli in oggetto, in seguito al trasferimento di diritti edificatori, nelle forme previste dal PSC, nelle superfici di propria pertinenza, ove necessario con successivo specifico Atto integrativo della suddetta Convenzione.

Nel quadro della manovra perequativa prevista dal PSC, le parti opereranno di comune intesa secondo formule e modalità di transazione e/o permuta di suoli e diritti edificatori tali da rendere minimi gli oneri fiscali di legge a carico delle parti stesse, tenuto conto di quanto disposto dall'Art.5, comma 3, della L 106/2011.

Si riconosce che l'Amministrazione, tempestivamente, prima della conclusione della fase formativa del PAU, si riserva di valutare se acquisire i suoli in oggetto, per poi conservarli nel proprio patrimonio nel caso di destinazione a pubblici servizi, ovvero per poi trasferirli ai soggetti beneficiari di diritti edificatori da ospitare per via perequativa, ovvero, ancora, trasferire direttamente la corrispondente Capacità edificatoria ai soggetti stessi nei suoli a ciò riservati nello stesso PAU.

Quanto al carattere degli assetti urbanistici e delle particolari condizioni insediative relative ai suoli in oggetto, la proprietà, richiamate le motivazioni precedentemente espresse nell'allegata manifestazione di interesse del 29/03/2011, si impegna ad assicurare..la piena disponibilità alla cessione del 50% della St di proprietà, a condizione che l'Amministrazione assicuri a sua volta i seguenti requisiti e condizioni di integrazione nel sistema urbano mediante l'adeguamento della Capacità edificatoria dei suoli sopra indicati con l'incremento dell'applicazione dell'indice Ut alla St complessiva di proprietà da 0,20 a 0,30 mq/mq..

In alternativa la Lamezia Multiservizi S.p.A. manifesta la propria disponibilità alla perequazione dell'intera area di proprietà con altra area disponibile, idonea per posizione ed estensione alla realizzazione di strutture funzionali da destinare ad Uffici , Impianti ed Infrastrutture per l'espletamento delle attività connesse agli scopi sociali pertinenti alla Società..

Gli impegni e le condizioni tutte, di cui sopra, vengono meglio specificate e concordate fra le parti nella Convenzione attuativa e nelle stesse definizioni progettuali e programmatiche del previsto PAU.

La proprietà si impegna alla formazione del PAU, nei modi suddetti, con la presentazione del progetto all'Amministrazione, corredato di tutti i documenti ed elaborati necessari, entro tre anni dall'approvazione del PSC o comunque su specifica motivata richiesta dell'Amministrazione stessa.

Si conviene che, fino a due anni dalla approvazione definitiva del PSC, è data facoltà alle proprietà sottoscrittrici del presente Atto di recedere dal relativo Accordo preliminare, attraverso specifica, motivata richiesta scritta, avanzata al Sindaco da parte di tutte le proprietà interessate alla manifestazione presentata.

Gli impegni e le condizioni di cui al presente Atto unilaterale d'obbligo, da trasferire ad eventuali successori ed aventi causa delle proprietà interessate, depositati presso la Segreteria Comunale ed in copia conforme presso il Responsabile Unico del Procedimento del PSC, verranno riportati nell'Archivio/Registro delle procedure perequative e dei diritti edificatori, di cui all'Art. 25 del progetto di REU, una volta costituito.

Previa prevista specifica approvazione del Consiglio Comunale, il presente Atto unilaterale d'obbligo verrà pertanto ad assumere la forma dell'Accordo preliminare di pianificazione di cui all'Art. 7 del citato REU, assumendo la forma di allegato organico del Piano Strutturale Comunale, secondo quanto previsto al comma 2 dell'Art. 5 dello stesso progetto di REU.

Il sottoscritto dichiara con la presente sottoscrizione di approvare specificamente e di accettare la premessa sopra espressa, con particolare riferimento al punto contenuto nel "CONSIDERATO INOLTRE".

LAMEZIA MULTISERVIZI S.p.A.

IL PRESIDENTE del C.D.A.

Il proprietario/soggetto attuatore *Luca Ferraro*
..... L. Ferraro, Cesare Miotta

Lamezia Terme **28 NOV, 2012**

(firma autenticata nei modi di legge)

Allegato: Scheda tecnica con documentazione cartografica di riferimento per le proposte avanzate dalla proprietà, allegata all'Atto unilaterale d'obbligo (cartografia catastale e stralcio cartografico di PSC, Tav. 1.2). Copia delle Proposte presentate dalle proprietà in occasione dei due Bandi pubblici.



Igiene Ambientale - Trasporto Pubblico - Servizio Idrico - Servizi Cimiteriali
Canile Municipale - Manutenzione Viabilità - Illuminazione Pubblica



C. BONTÀ

Lamezia Terme, 29/03/2011
Prot. n° 122/11

Comune di Lamezia Terme

N. 0016550 del 31/03/2011



All'Amministrazione Comunale
di Lamezia Terme
Dirigente del Settore Urbanistica

Via A. Perugini
88046 Lamezia Terme

Oggetto: richiesta variazione destinazione urbanistica dell'area della Lamezia Multiservizi S.p.A. in località "Spartivento"

Con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 516 del 4.12.2003 è stato preso atto della proposta di realizzazione della Sede Aziendale della Lamezia Multiservizi S.p.A. nell'area sita in località Spartivento con un'estensione complessiva di circa 28.000 mq, di cui circa 23.000 mq ricadenti in zona "FL", area individuata dalla stesso Comune con nota prot. n° 37267 del 25/07/2003.

Nel restante zona "FL" di località Spartivento, comprendente un'area di circa 35.000 mq, è stato inoltre previsto un intervento comunale per la realizzazione di piazzali allestiti per "Spettacoli viaggianti", aree libere scoperte per attività del servizio di "Protezione Civile" locale e parcheggi esterni a raso.

Successivamente, con deliberazione C.C. n° 20 del 29.10.2007 veniva approvato il Piano di Specificazione per la realizzazione della sede della Lamezia Multiservizi e dell'Area attrezzata polivalente ricadente in Z.T.O. "F2 - Sottozona F.L. del vigente P.R.G.- in località Spartivento, con la precisazione riportata nel parere della competente Commissione Consiliare.

La Commissione Consiliare (V Commissione Pianificazione Territoriale) ai sensi dell'art. 27 dello Statuto e dell'art. 8 del Regolamento del Consiglio Comunale, aveva reso in seguente parere: "La Commissione esprime parere favorevole all'unanimità a condizione che la Sede non sia utilizzata per la sosta dei mezzi destinati ai rifiuti solidi urbani e di conseguenza gli stessi dovranno essere allocati in altra parte".

Su tale scelta del Comune la Società con nota prot. n° 519 del 6 novembre 2007 esprimeva le sue considerazioni evidenziando che veniva vanificata l'idea progettuale della sede unitaria della Lamezia Multiservizi per cui sarebbe stato opportuno abbandonare tale ipotesi e perseguire la realizzazione della sede aziendale unitaria in altra zona che il Comune avesse ritenuto idonea.

Nel frattempo, a seguito dell'acquisto da parte del Comune di Lamezia Terme delle azioni di Sviluppo Italia, la Lamezia Multiservizi si è trasformata in società in House sulla

Sede Legale: Via della Vittoria - 88046 Lamezia Terme (CZ) - Tel. 0968.441812 - 0968.441119 - Fax 0968.441122
Sede Amministrativa: Corso G. Nicotera 220 - Lamezia Terme - Tel. 0968.448610 - Fax 0968.400912
C.C.I.A.A./Codice Fiscale/Partita IVA 02126380795 - Capitale sociale € 2.513.443,95 I.v.
E-mail: info@lameziamultiservizi.it





Igiene Ambientale - Trasporto Pubblico - Servizio Idrico - Servizi Cimiteriali
Canile Municipale - Manutenzione Viabilità - Illuminazione Pubblica



quale il Comune esercita il controllo analogo. Conseguentemente il Comune ha scelto di implementare le attività svolte tramite la Multiservizi affidandole la gestione della Illuminazione Pubblica, della Manutenzione Stradale e dei Servizi Cimiteriali.

L'ampliamento della struttura operativa comporta la necessità di riconfigurare gli spazi lavorativi e la loro distribuzione strutturale, funzionale alle nuove esigenze aziendali, il che conferma ulteriormente l'esigenza di perseguire un diverso tipo di intervento per la realizzazione della sede aziendale fuori dall'attuale localizzazione di Via della Vittoria, decongestionando il traffico in entrata in una zona nevralgica della città.

Per quanto fin qui motivato,

-tenuto conto che la scelta originaria era stata fatta dalla Multiservizi su espressa indicazione del Comune di Lamezia Terme e che la successiva limitazione imposta ha comportato un considerevole danno economico determinato dalla immobilizzazione delle risorse utilizzate per l'acquisto del terreno per circa otto anni;

-considerato inoltre che la Multiservizi non intravede interventi produttivi diversi compatibili con l'attuale destinazione urbanistica del terreno e con il proprio oggetto sociale;

-considerato che intraprendere la realizzazione della sede aziendale in altro sito idoneo comporterà un notevole aggravio dei costi sia per l'acquisto del terreno che per la progettazione e la realizzazione dell'opera e che quindi diventa determinante la possibilità di agevolare la vendita del terreno e di recuperare le risorse economiche per raggiungere tale obiettivo,

si chiede

di voler favorevolmente valutare l'ipotesi di inserire l'area di cui in oggetto all'interno del Piano Strutturale Comunale con destinazione di Zona "B".

Fiduciosi di un positivo accoglimento delle richiesta, porgiamo distinti saluti

Il Presidente del C.d.A.
Prof. Fernando Cesare Miletta

Allegati:

- Stralcio del PRG
- Stralcio del Piano di Specificazione Urbanistica
- Fotografia aerea
- Planimetria catastale

Sede Legale: Via della Vittoria - 88046 Lamezia Terme (CZ) - Tel. 0968.441812 - 0968.441119 - Fax 0968.441122

Sede Amministrativa: Corso G. Nicotri 220 - Lamezia Terme - Tel. 0968.448610 - Fax 0968.400912

C.C.I.A.A./Codice Fiscale/Partita IVA 02126380795 - Capitale sociale € 2.513.443,95 i.v.

E-mail: info@lamezia-multiservizi.it

