

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**n° 80 del 30/09/2019**

**OGGETTO:** Area di trasformazione “ERoss01” di proprietà della Soc. Alemas Immobiliare srl.  
Approvazione schema di Accordo Procedimentale ai sensi dell’ art. 11 della L. 7 agosto 1990, n. 241 -  
**RITIRO**

L'anno duemiladiciannove il giorno 30 - trenta - del mese settembre alle ore 15:35 nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all’Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

All'appello risultano i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
MATTONI NICOLA	Consigliere	*
GHEZZI LUCA	Consigliere	*
TURCHETTI SANTINO	Consigliere	*
DEL SERRA FABRIZIO	Consigliere	*
LUPETTI LUCIA	Consigliere	*
FORCONI MARIA ISOLINA	Consigliere	*
FANICCHI FRANCESCO	Consigliere	*
BALDETTI GIOVANNI	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
MILANI ALBERTO	Consigliere	*
BERNARDINI ANDREA	Consigliere	*
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
CAVALLUCCI DIEGO	Consigliere	*
STANGANINI MARICA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	-
PACCHINI LUCA	Consigliere	*

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Carini Nicola**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario Comunale, Dott. Dottori Roberto**

Il Presidente del Consiglio, nell'introdurre il punto n. 17 dell'ordine del giorno, avente per oggetto: "Area di trasformazione "ERoss01" di proprietà della Soc. Alemas Immobiliare s.r.l. - Approvazione schema di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241", comunica che la proposta viene ritirata, per mancanza di documentazione da parte del privato.

Al termine,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO l'intervento sopra indicato e che resta acquisito integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57- comma 8 – del Regolamento del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per le riprese audio e video del Consiglio Comunale;

VISTA la proposta di deliberazione consiliare n. 875/2019 proveniente dall'Area Tecnica – Ufficio Urbanistica, predisposta ed inserita negli atti consiliari nel testo che segue:

*Premesso che la Società Alemas Immobiliare srl è titolare di alcuni terreni e beni immobili individuati al NCEU del Comune di Cortona al foglio 268 p.lle 261 (immobile), 55, 243, 245, 262, 270, 568, 569 (immobili), 228, 23, 24, 253, 256, 269, 274, 276, 279, 285, 57, 58, 86, 88, 89, 90, 92, 93, 114, 117, 22, 38, 40, 47;*

*che relativamente alle dette aree l'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio n. 101/2003 ha approvato, conformemente alle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti, un Piano di Recupero prevedente interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;*

*che il R.U. vigente da atto del Piano di Recupero in questione nella scheda "AREA DI TRASFORMAZIONE "ERoss01";*

*che il Piano di Recupero ha trovato parziale attuazione in ragione del rilascio di n. 3 permessi di costruire relativi al solo comparto C;*

*che il sig. Scipione Fosco in qualità di legale rappresentante p.t. della Alemas Immobiliare ha presentato in data 31/07/2018, prot.n. GE/2018/0028124, progetto di massima per l'attuazione parziale di un ulteriore ambito (comparto B) del piano di recupero assieme a contestuale domanda tesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del seguente intervento edilizio: Realizzazione di un edificio monofamiliare e relative pertinenze (comparto B – Subcomparto B.2 – Lotto N.20) – Attuazione del PDR per la riconversione edilizia delle volumetrie incongrue esistenti in Loc. Lamate ad Ossaia;*

*che con provvedimento del 01/10/2018 è stato comunicato al sig. Scipioni Fosco, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, parere sfavorevole in ordine all'accoglimento della domanda presentata, con archiviazione della pratica, a cui ha fatto seguito provvedimento di diniego, anche esso regolarmente notificato n. 259/18 del 01/09/2019;*

*che a fronte dei provvedimenti emanati e notificati il sig. Fosco Scipioni, in nome e per conto della Alemas Immobiliare, ha presentato n. 2 ricorsi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana rispettivamente nei confronti dei provvedimenti avente ad oggetto comunicazione dei motivi ostativi art. 10 bis L. 241/90 e del provvedimento di diniego n. 259/18;*

*che entrambi i ricorsi sono stati notificati al Comune di Cortona e più precisamente in data 06/12/2018 e 13/03/2019;*

*che il Comune di Cortona ha provveduto alla nomina di legale di fiducia al fine di resistere ai ricorsi pendenti innanzi al TAR Toscana;*

*Che il Comune di Cortona, in data 18/12/2019 ha adottato la Variante al RU n. 7bis nella quale è stato preso atto che per la zona in oggetto ERoss01 è intervenuta la perdita di efficacia di cui all'art. 95 co. 9 e 11 della L.R. 65/14;*

*Che il privato ha contestato anche la disciplina pianificatoria nel frattempo adottata dall'Ente con la Variante n. 7-bis al Regolamento Urbanistico con ulteriore ricorso innanzi al TAR;*

*Che il sig. Scipioni Fosco in data 14/03/2019 prot. n. 9985 ha fatto pervenire osservazione alla Variante al RU n. 7bis adottata con Del.C.C. n. 116 del 18/12/2018 con la quale si richiede il reinserimento della previsione urbanistica del PdR del 2003 manifestando la disponibilità a proporre all'amministrazione un sostanziale decremento volumetrico rispetto a quanto previsto nell'originario PdR;*

*Che successivamente, in data 23/09/2019 con nota prot. n. 31683 il sig. Scipioni Fosco ha fatto pervenire ulteriori precisazioni all'osservazione del 14/03/2019 con le quali conferma la disponibilità ad addivenire ad un accordo procedimentale con l'Amministrazione Pubblica con i seguenti punti sostanziali:*

- *Demolizione di tutte le volumetrie esistenti e ricostruzione di 7.500mc di cui 1.400mc già ricostruiti e 6.100mc da destinare alla ricostruzione di n.6 nuove unità immobiliari;*
- *Per la ricostruzione delle nuove sei unità immobiliari si preveda che la relativa demolizione dei fabbricati sarà pari al doppio della volumetria prevista in ricostruzione fino al raggiungimento del volume totale oggetto delle demolizioni;*
- *Che i tempi previsti per l'attuazione non siano inferiori a 10 anni;*
- *Che entro i 10 anni di validità del nuovo strumento urbanistico attuativo, tutti i volumi esistenti previsti in demolizione nel vecchio piano dovranno comunque essere demoliti anche se non sono state ancora ricostruite tutte le unità immobiliari;*

- Di provvedere la possibilità di trasferimento di 3.000mc di volumetria da ubicare in altra area urbanisticamente compatibile (trasferimento dell'attuale allevamento presente nell'area in oggetto in altro sito già in tal senso destinato proposto in ampliamento dello stesso), al fine del mantenimento dell'attuale attività svolta nella volumetria esistente;
- Al rilascio del titolo concessorio relativo alla costruzione delle volumetrie di cui al punto precedente, la proprietà si impegna alla demolizione immediata di tutti i volumi esistenti.

Che il sig. Scipioni Fosco ha fatto pervenire proposta di Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 con la quale disciplinare la riqualificazione dell'area, oggetto del Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 101/2003, di per sé interessata dalla domanda di permesso di costruire diniegata, manifestando in tal modo la volontà di rinunciare ai contenziosi pendenti innanzi al TAR Toscana previa sottoscrizione dell'Accordo in questione;

che con la detta proposta la società proponente si è detta disponibile ad accettare una riduzione volumetrica delle previsioni originali del PDR e a tal fine ha presentato uno schema di utilizzazione dell'area edificabile con proposta di decremento volumetrico;

Visto lo schema di Accordo procedimentale proposta dalla Aemas Immobiliare, così come modificato/integrato dal Servizio Urbanistica del Comune di Cortona;

Dato atto che nello schema di Accordo viene posta quale condizione essenziale per l'eventuale sottoscrizione dello stesso il ridimensionamento delle previsioni edificatorie, in linea con quanto originariamente disposto con la previgente disciplina;

che il detto ridimensionamento dovrà attuarsi anche e soprattutto attraverso:

- a) la riduzione dei volumi previsti in ricostruzione a 7.500mc totali anziché 12.354mc come previsti nel PdR originario;
- b) la traslazione dei volumi in ricostruzione previsti sul lotto 2 nell'adiacente lotto 1;
- c) la completa demolizione dei manufatti presenti nell'area entro il termine di 10 anni dalla sottoscrizione dell'accordo;
- d) la possibilità di trasferire 3.000mc dell'allevamento esistente fatto salvo il buon esito delle procedure sovraordinate.

che ai fini della definizione del volume realizzabile nel relativo ambito, così come di tutti gli altri parametri urbanistico ed edilizi varrà la disciplina e le disposizioni vigenti al momento dell'approvazione del piano di Recupero avvenuto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101/2003;

Accertato che nel detto schema di Accordo è previsto che ogni trasformazione urbanistica dell'area disposta in base allo schema progettuale- parte integrante dell'Accordo, dovrà essere recepita dallo strumento urbanistico generale in corso di approvazione, tramite specifica disciplina di dettaglio (c.d Scheda-norma dell'area in questione);

Valutato che relativamente a quanto adottato con al Variante al RU n. 7bis il Sig. Scipioni ha osservato che la proprietà Scipioni risulta "già zona pianificata ad intervento diretto posto che le norme del PdR del 2003 sono state sussunte del RU" e che analoghe e più articolate motivazioni sono state riportate nei ricorsi al TAR sopra ricordati;

Considerato che l'area oggetto del Piano di Recupero è caratterizzata dalla presenza di molteplici manufatti di vetusta realizzazione, versanti in una situazione di degrado e che pertanto può ragionevolmente sussistere un interesse dell'Amministrazione all'adozione di un accordo in modo da regolamentare l'assetto delle aree in questione;

che la predisposizione di un Accordo consentirebbe di procedere alla riqualificazione dell'area grazie al recupero parziale delle volumetrie incongrue presenti e previa integrale demolizione dei relativi fabbricati;

che per giurisprudenza acclarata è incontrovertibile che i limiti di edificabilità riconducibili alle zone bianche hanno per loro natura carattere provvisorio, ed è preciso obbligo dell'amministrazione di colmare al più presto ogni lacuna verificatasi nell'ambito della pianificazione urbanistica dettando per tali zone una nuova disciplina urbanistica;

Valutato che il mancato accoglimento dell'accordo in questione e dell'osservazione alla variante al RU n. 7bis comporterebbe un sicuro aggravio delle spese di difesa legale nei ricorsi attualmente pendenti innanzi al TAR Toscana oltre che, nel caso di esito non favorevole nei confronti dell'Amministrazione, probabili ingenti spese di risarcimento danni;

Ritenuto lo schema di Accordo meritevole di interesse in quanto volto a regolamentare l'assetto dell'area attualmente trovantesi in situazione di degrado;

Considerato che vi sono i presupposti per l'accoglimento favorevole dello stesso, tenuto conto anche che l'eventuale sottoscrizione dell'Accordo comporterà da parte della Aemas Immobiliare la rinuncia ai ricorsi attualmente pendenti innanzi al TAR Toscana, con compensazione delle spese, e quindi con conseguente sgravio di posizioni giudiziarie ed economiche per il Comune di Cortona;

Vista la proposta di scheda norma dell'area in questione elaborata dall'ufficio tecnico da approvare in sede di accoglimento parziale dell'osservazione

Visto che è rimesso in capo al Consiglio Comunale l'attività di governo del territorio e quindi eventuali diverse valutazioni anche in riferimento alla lettura degli indirizzi dettati dalla L.R. 65/14 che stabilisce di considerare le azioni di trasformazione del territorio "in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti";

**Dato atto che l'ipotesi di deliberato, munita dei necessari pareri tecnici di cui all'articolo 49 del Tuele prevedeva, il seguente disposto:**

*DI APPROVARE, per le motivazione espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo Procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990.*

*DI AUTORIZZARE i competenti uffici comunali a predisporre quanto necessario ai fini della sottoscrizione del detto Accordo nella forma della scrittura privata.*

*DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4 comma- del D.L.vo .”*

Dato atto, che l'ipotesi di accordo procedimentale sopra citato consisteva nell'approvazione del seguente testo;

“ .....

*1. La Alemas Immobiliare s.r.l. è proprietaria di taluni terreni e beni immobili individuati al Catasto del Comune di Cortona Foglio 268, p.lle 261, 55, 243, 245, 262, 228, 23, 24, 253, 269, 274, 276, 279, 285, 57, 58, 90, 93, 238, 231, 247, 254, 251, 252, 283, 284, 271, 270, 272. Trattasi di aree connotate dalla presenza di molteplici manufatti incongrui, di vetusta realizzazione, versanti in obiettiva situazione di degrado.*

*2. Al fine di procedere alla riqualificazione dell'area l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del C.C. 101/2003, ha approvato, conformemente alle previsioni urbanistiche all'epoca vigenti, un Piano di Recupero prevedente interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.*

*3. Il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. 30 settembre 2011 n. 60 dà atto del Piano di Recupero del 2003 nella scheda “AREA DI TRASFORMAZIONE “ERoss01”.*

*4. Successivamente all'approvazione del suddetto Piano di Recupero sono stati rilasciati n. 3 permessi di costruire relativi esclusivamente al suo comparto C . Con istanza del 31 luglio 2018 la proprietà ha sottoposto all'Ente un “progetto di massima” per l'edificazione di un ulteriore ambito (comparto B) del medesimo Piano di Recupero, formulando contestuale richiesta di permesso di costruire.*

*Con provvedimenti n. prot. 35190 dell'1/10/2018 l'Ufficio ha, dapprima, disposto l'archiviazione del progetto di massima e, successivamente, con provvedimento del 9/1/2019 n. X/2019/4 ha negato il permesso di costruire previa comunicazione dei motivi ostativi con nota prot. 31193/2019;*

*5. Avverso i suddetti provvedimenti la Società ha proposto ricorsi ad oggi pendenti innanzi al TAR Toscana con r.g. 1727/2018 e r.g. 377/2019.*

*6. Il privato ha contestato anche la disciplina pianificatoria nel frattempo adottata dall'Ente con la Variante n. 7-bis al Regolamento urbanistico, proponendo ulteriore ricorso innanzi al TAR Toscana (r.g. 378/19).*

*7. La Alemas Immobiliare s.r.l. ha altresì proposto osservazioni allo strumento adottato, “richiede(ndo) il reinserimento nella variante in oggetto delle previsioni del PDR di cui in premessa dichiarando sin da ora la propria disponibilità ad esaminare, anche nell'ambito di procedimento volto al raggiungimento di accordo sostitutivo di*

provvedimento, una riduzione volumetrica delle previsioni originali del PDR”. In tale ottica la Alemas Immobiliare s.r.l. ha sottoposto all’Amministrazione Comunale uno “schema di utilizzazione dell’area edificabile con proposta di decremento volumetrico”, volto al parziale recupero delle volumetrie presenti sull’area, con integrale demolizione dei manufatti ivi presenti e realizzazione di manufatti a destinazione residenziale per mc. 7.500 di cui 1.400 relativi al Comparto C del Piano di Recupero del 2003 già realizzati.

8. È interesse della Alemas Immobiliare s.r.l. e del Comune di Cortona procedere alla integrale riqualificazione dell’area attualmente disciplinata nella scheda “AREA DI TRASFORMAZIONE “ERoss01” del R.U. per il tramite della integrale demolizione dei manufatti legittimi ma incongrui, di vetusta realizzazione e versanti in obiettiva situazione di degrado ivi presenti (manufatti ove viene attualmente svolta attività di allevamento avicolo), nonché mediante il recupero parziale delle relative volumetrie.

9. Il Comune di Cortona esaminato il suddetto schema nonché l’allegato elaborato contenente i “dati metrici del Piano di Recupero approvato” ed i “dati metrici della proposta di decremento volumetrico”, ha manifestato la propria disponibilità a prendere in considerazione quanto sopra e, dunque, a sottoscrivere il proposto accordo ex art. 11 della L.n. 241/1990 previo anche e tra l’altro: a) il trasferimento della volumetria del “lotto 2” all’interno del lotto 1 del succitato schema con conseguente esclusione di qualsiasi trasformazione, a scopo edificatorio, del predetto lotto 2; b) la possibilità di realizzare, all’interno dell’area di cui al Piano di Recupero del 2003, menzionato dalla scheda “AREA DI TRASFORMAZIONE “ERoss01” del R.U. approvato con deliberazione del C.C. n. 60/2011, una nuova volumetria, a destinazione residenziale, non superiore a mc. 7.500, comprensiva, tale volumetria, di quella già assentita con i n. 3 permessi di costruire relativi al comparto C del predetto Piano di Recupero; c) l’espunzione, dal perimetro del suddetto schema, di tutte le porzioni dove insiste il bosco o dove ricade il vincolo boschivo.

10. La Alemas Immobiliare s.r.l. si è dichiarata disponibile a quanto sopra ed a tal proposito ha presentato (All. 2 al presente accordo) un nuovo “schema di utilizzazione dell’area edificabile con proposta di decremento volumetrico” conformandosi ai rilievi del Comune di Cortona e, dunque, eliminando qualsiasi ipotesi di trasformazione del suddetto lotto 2 ed espungendo dal predetto schema tutte le porzioni dove insiste il bosco o dove ricade il vincolo boschivo.

**Tutto ciò premesso e considerato, le parti**

**convengono e stipulano quanto segue**

**ART. 1 – PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante del presente accordo.

**ART. 2 – REGOLAMENTAZIONE DELLA DISCIPLINA DELL’AREA ERoss01**

Le parti condividono lo schema progettuale di massima proposta dalla Alemas Immobiliare s.r.l., allegato al presente accordo procedimentale (All. 2 sottoscritto dalle parti per farne parte integrante e sostanziale) per il recupero e la riqualificazione delle aree e dei beni individuati al Catasto del Comune di Cortona Foglio 268, p.lle 261, 55, 243, 245, 262, 228, 23, 24, 253, 269, 274, 276, 279, 285, 57, 58, 90, 93, 238, 231, 247, 254, 251, 252, 283, 284, 271, 270, 272.

Pertanto il Comune di Cortona, con la sottoscrizione del presente accordo, si impegna a recepire tale schema progettuale nella Variante n. 7-bis al Regolamento Urbanistico in corso di approvazione, tramite apposita disciplina (c.d. Scheda-norma dell’area in questione) che preveda l’attuazione del predetto schema per mezzo di un approvando

*Piano di Recupero .*

*Resta inteso e concordato tra le parti che la suddetta disciplina così come quella dell'approvando Piano di Recupero e la relativa convenzione dovranno contenere pure le seguenti previsioni ed i seguenti impegni:*

*i) l'edificazione, per metri cubi 1.200, del lotto contrassegnato con il n. 6 nell'Allegato 2 al presente accordo dovrà avvenire contestualmente alla demolizione e, dunque, sarà subordinata alla demolizione, con conseguente smaltimento dei relativi materiali di risulta, di una volumetria, legittimamente costruita nell'area interessata dall'approvando Piano di Recupero, non inferiore a metri cubi 2.352,17 e che la Alemas Immobiliare srl individua in quella dei manufatti contrassegnati con i n. 3 (di metri cubi 1404,27), 18 (di metri cubi 483,93), 14 (di metri cubi 120,97), 15 (di metri cubi 95,44), 11 (di metri cubi 175,57) e 6 (di metri cubi 71,99) nella "planimetria dello stato di fatto allegata al PDR del 2003" (All. 3 al presente accordo), manufatti di cui la stessa Alemas Immobiliare srl attesta e garantisce, appunto, la piena legittimità; l'edificazione, per metri cubi 1.000, del lotto contrassegnato con il n. 5 nell'Allegato 2 al presente accordo, dovrà avvenire contestualmente alla demolizione e, dunque, sarà subordinata alla demolizione, con conseguente smaltimento dei relativi materiali di risulta, di una volumetria, legittimamente costruita nell'area interessata dall'approvando Piano di Recupero, non inferiore a metri cubi 3.167 e che la Alemas Immobiliare s.r.l. individua in quella del manufatto contrassegnato con il numero 1 (di metri cubi 3.167) nella "planimetria dello stato di fatto allegata al PDR del 2003" (All. 3 allegato al presente accordo), manufatto di cui la stessa Alemas Immobiliare srl attesta e garantisce, appunto, la piena legittimità; l'edificazione di ciascuno dei lotti contrassegnati con numeri 1, 3 e 4 nell'Allegato 2 al presente accordo (lotto 1 per metri cubi 1.800; lotto 3 per metri cubi 1.050; lotto 4 per metri cubi 1.050) dovrà avvenire contestualmente alla demolizione e, dunque, sarà subordinata alla demolizione, con conseguente smaltimento dei relativi materiali di risulta, di una volumetria, legittimamente costruita nell'area interessata dall'approvando Piano di Recupero, quantomeno doppia rispetto a quella in costruzione, volumetria da demolire che la Alemas Immobiliare s.r.l. individua in quella dei manufatti contrassegnati con i numeri 2 e 4 nella "planimetria dello stato di fatto allegata al PDR del 2003" (All. 3 allegato al presente), manufatti di cui la stessa Alemas Immobiliare srl attesta e garantisce, appunto, la piena legittimità, nonché contestualmente alla cessazione dell'attività di allevamento avicolo attualmente svolta all'interno dei suddetti manufatti;*

*ii) alla scadenza dei 10 anni dall'approvazione del Piano di Recupero cui è soggetta la trasformazione dell'area in questione, tutti i manufatti attualmente presenti sulla stessa dovranno, in ogni caso, essere demoliti e rimossi, con il conseguente smaltimento dei relativi materiali di risulta, a prescindere, dunque, dalla effettiva realizzazione delle volumetrie consentite in ciascun lotto dell'All. 2: e ciò proprio in considerazione della predetta ed essenziale finalità di riqualificazione dell'area perseguita dall'Amministrazione Comunale e condivisa dalla stessa proprietà;*

*iii) l'Allegato 2, pur individuando la volumetria massime realizzabile nel relativo ambito nonché le volumetrie massime realizzabili in ciascuno dei lotti in cui è suddiviso il predetto ambito, dovrà, comunque, essere oggetto di una specifica di disciplina di dettaglio e dunque, la Variante n. 7-bis al Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il rinvio ad un successivo livello di pianificazione attuativa e, dunque, ad un Piano di Recupero il quale dovrà individuare tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento con soluzioni progettuali idonee e conformi alle disposizioni in materia ivi compresa una idonea viabilità di accesso all'area, in rapporto all'intero intervento, dotata, come pure per il passaggio delle tubazioni dei vari sotto servizi, di tutte le autorizzazioni anche di terzi soggetti qualora vengano interessate proprietà altrui e potrà prevedere – ferma, in ogni caso, la volumetria massima consentita all'interno dell'area di cui al succitato schema progettuale, la volumetria massima consentita all'interno di ciascun lotto, il numero massimo di piani (compreso il piano terra) pari a 2, l'altezza massima dei fabbricati pari a m. 7,50 e la realizzazione degli interventi in coerenza con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto edilizio di antica formazione presente nella zona - modifiche e/o aggiustamenti in sede di effettiva realizzazione degli interventi previsti per quanto attiene: a) alla collocazione dei fabbricati all'interno dei singoli lotti contenendo sempre al massimo i movimenti di terra ed assicurando una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante; b) alla concreta distribuzione e articolazione delle volumetrie all'interno dei singoli lotti, nonché in ordine alle concrete caratteristiche e/o modalità costruttive dei singoli immobili, da realizzare, in ogni caso, con tipologie edilizie derivate dall'edilizia rurale cortonese e secondo le caratteristiche proprie dei nuclei rurali storici;*

*iv) fermo tutto quanto previsto nei precedenti punti e fatta salva la riduzione volumetrica complessiva di cui al presente accordo e le nuove localizzazioni individuate nell'All. 2 con le relative volumetrie massime, la disciplina del nuovo Piano di Recupero da elaborare ed approvare è, in ogni caso, contenuta, anche per quanto attiene ai parametri urbanistici ed edilizi, nel Piano di Recupero approvato con deliberazione del C.C. n. 101/2003 e nello strumento urbanistico generale all'epoca vigente;*

*v) fino a quando il suddetto Piano di Recupero, una volta previsto nella disciplina della Variante n. 7-bis al Regolamento Urbanistico, non verrà approvato, all'interno dell'attuale "Area di Trasformazione "Eross 01" del R.U. saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari;*

*vi) Alemas Immobiliare srl, ferma la possibilità per la stessa di edificare i lotti di cui all'Allegato 2 al presente accordo nei limiti e termini sopra indicati e, dunque, recuperando parzialmente la volumetria legittimamente esistenti nell'area dell'approvando Piano di Recupero, si obbliga a demolire immediatamente e nella sua integralità siffatta volumetria nel caso ed all'indomani del rilascio del permesso di costruire per il trasferimento e la realizzazione, in altra area in cui tale intervento sia consentito ed in cui sia già presente un'attività di allevamento e macellazione, della volumetria di mc. 3.000 da destinare dunque all'ampliamento di tale attività (anche per mantenere posti di lavoro, inerenti l'allevamento e la conseguente attività di macellazione/trasformazione, altrimenti destinati a cessare) e diversamente non utilizzabile ai fini dell'edificazione dei suddetti lotti.*

**ART. 3 – RINUNCIA AI CONTENZIOSI PENDENTI INNANZI AL TAR TOSCANA E RISOLUZIONE DEL PRESENTE ACCORDO**

*A seguito del recepimento, nella Variante n. 7-bis al Regolamento Urbanistico approvato e pubblicato sul BURT, dello "schema di utilizzazione dell'area edificabile con proposta di decremento volumetrico" allegato al presente accordo (All. 2) nonché di quanto previsto al precedente articolo, le parti rinunceranno, con compensazione delle spese, ai contenziosi pendenti innanzi al TAR Toscana, r.g. 1727/2018, r.g. 377/2019 e r.g. 378/2019, impegnandosi sin d'ora alla sottoscrizione di ogni atto di rinuncia ed accettazione di rinuncia, comunque denominato, che dovesse rendersi*

*necessario con riferimento ai suddetti contenziosi.*

*Qualora, per cause anche estranee ed indipendenti dalla volontà del Comune di Cortona, lo “schema di utilizzazione dell’area edificabile con proposta di decremento volumetrico” allegato al presente accordo (All. 2) e quanto previsto al precedente articolo non dovessero essere recepiti nella Variante n. 7-bis al Regolamento Urbanistico, il presente accordo si risolverà di diritto ed automaticamente senza le parti possano pretendere alcunché, a qualsiasi titolo o ragione, l’una dall’altra.*

UDITA la motivazione del ritiro del provvedimento, così come indicata dal Presidente del Consiglio, consistente nel fatto che la parte privata non ha prodotto la preventiva accettazione di tale accordo, e che in tal senso le determinazioni del Consiglio Comunale risulterebbero assunte senza tale preventiva produzione della documentazione necessaria;

#### PRENDE ATTO

del ritiro della proposta di deliberazione consiliare n. 875/2019 proveniente dall'Area Tecnica – Ufficio Urbanistica, avente per oggetto:” Area di trasformazione “ERoss01” di proprietà della Soc. Alemas Immobiliare s.r.l. - Approvazione schema di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241” e di cui al testo in narrativa trascritto, per mancanza di documentazione da parte del privato.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente del Consiglio  
Carini Nicola**

**Il Segretario Comunale  
Dott. Dottori Roberto**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e  
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**