

ACCORDO PROCEDIMENTALE

art. 11 L. 7 agosto 1990, n. 241

l'anno duemiladiciannove (2019) il giorno () del mese di _____ nella sede comunale, in Cortona (AR), Piazza della Repubblica, 13 tra

il **Comune di Cortona** (c.f. 00137520516), in persona del Sindaco *pro tempore*, sig. Luciano Meoni, con sede in Piazza della Repubblica, 13 - 52044 Cortona (AR), espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente accordo giusta deliberazione _____ (All.1), per brevità di seguito indicato come "Comune" o "Amministrazione comunale";

e

Il **Sig. Fosco Scipioni**, (c.f. SCPFSC48B19D077Z), nato a Cortona il 19 febbraio 1948, in proprio e quale legale rappresentante della Società **Alemas Immobiliare s.r.l.** (c.f. e p.iva 01388030510), con sede in Cortona, loc. Vallone, per brevità di seguito indicati anche come "Alemas Immobiliare s.r.l." o "proprietà"

Premesso che:

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*" (**Al. 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*" (**Al. 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.

*

Si allegano al presente atto:

all. 1 – Deliberazione ____

All. 2 – Proposta di Piano di recupero presentata

All. 3 - Planimetria dello stato di fatto allegata al PDR del 2003

Letto, confermato e sottoscritto.

Cortona, ____ settembre 2019

Il Sig. Fosco Scipioni in proprio
e quale legale rappresentante
della Società Alemas Immobiliare s.r.l.

Per il Comune di Cortona

Il Sindaco *pro tempore*