

Schema di ACCORDO

L'anno duemiladiciassette, il giorno 24 del mese di Aprile, in Cefalù, presso la casa Comunale, nell'ufficio del Sindaco, con il presente atto i Signori:

1., nato a il in qualità di **Sindaco del Comune di Cefalù**, di seguito "L'Amministrazione";
2., nato a il in qualità di **Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù**;
3., nato a il in qualità di **Responsabile del Settore LL.PP. e Pianificazione Urbanistica del Comune di Cefalù**;
4., nato a il, residente in, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di A..... della **MD Immobiliare S.p.A.** con sede in alla s.n., C.F.:
5., nato a il, residente in, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di A..... della **Santalucia S.r.l.** con sede in alla s.n., C.F.:, di seguito "Le Parti private";

PREMESSO CHE

- Con istanza assunta al prot. 1537 del 12.5.2015 della SO.SVI.MA. S.p.A. - Sportello Unico "SUAP Madonie Associato", il sig. Ferlito Salvatore, nella qualità di proprietario dell'area oggetto dell'intervento di che trattasi, ha chiesto il rilascio del Provvedimento Unico – Concessione Edilizia per la realizzazione di una struttura commerciale in Zona E3S all'interno del comparto edificatorio di P.P. a supporto di un'area intermodale di scambio e servizi per la mobilità sostenibile urbana sita in c.da Santa Lucia distinto in catasto al foglio di mappa 4 particelle 1591 e 1590 del Comune di Cefalù.
- In data 12/06/2015 è stato sottoscritto atto di scissione rep. 25694 della società CFC s.r.l. con sede in Cefalù in forza del quale il terreno oggetto dell'intervento è stato attribuito alla società di nuova costituzione Santalucia s.r.l.
- Con atto di compravendita rogato in notaio Angelo Piscitello di Cefalù il 4 agosto 2015 con rep. 25795 e racc. 10299 ed allegato frazionamento che identifica le nuove particelle 1590 e 1591 del foglio di mappa n. 4, la società Santalucia s.r.l. ha ceduto

la proprietà, con riserva al diritto di superficie sulla parte della realizzanda costruzione alla prima elevazione, del terreno edificabile in Cefalù Contrada Santa Lucia identificato in catasto al foglio 4 particella 1590 derivata dal frazionamento della particella 447 del foglio di mappa 4 oggetto dell'intervento di cui si tratta, alla società MD Immobiliare s.r.l.

- Il SUAP ha indetto Conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, 14 *quinquies* della L. 241/90, così come recepiti dalla L.r. n. 5/2011.
- Il Responsabile SUAP ha invitato, con nota prot. 1538 del 12.5.2015, tutte le Amministrazioni competenti coinvolte nel procedimento a partecipare con i propri funzionari dotati dei necessari poteri di rappresentanza, al fine di esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione rappresentata alla Conferenza di Servizi presso la sede di SO.SVI.MA s.p.a..
- Nel corso delle 3 sedute di Conferenza di Servizi dell'8.6.2015, del 23.06.2015 e del 30.06.2015 sono stati acquisiti i pareri e le autorizzazioni di legge.
- Con nota prot. 2016 dell'1.7.2015 il SUAP ha trasmesso agli Enti convocati il verbale conclusivo della Conferenza di servizi del 30.6.2015, con cui, preso atto dei pareri acquisiti e di quelli resi all'interno della conferenza di servizi, si è concluso con esito favorevole l'iter di approvazione del progetto di cui si tratta.
- Le società istanti, in data 18.9.2015, hanno provveduto alla stipula della polizza fideiussoria n.1674.00.27.2799676934, rilasciata dalla SACE BT S.p.a. dell'ammontare richiesto, ed in data 6.10.2015, hanno versato al Comune l'importo di euro 57.425,76, pari alla prima rata per oneri di urbanizzazione. _
- Con nota 3913 del 17.11.2015 il SUAP ha trasmesso il Provvedimento Unico all'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù per la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, che non ha firmato il documento predetto.
- Md Immobiliare S.p.a. e Santalucia S.r.l. in data 20 gennaio 2016 hanno comunicato l'inizio dei lavori, con le modalità previste dall'art. 2 della L.r. 17/94, relativi alle opere di cui all'istanza del 12.5.2015, depositando il progetto approvato.
- In data 2 febbraio 2016, il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù ha adottato l'Ordinanza n. 2 con cui ha sospeso i lavori “*sino a quando*

saranno espletati e completati tutti gli atti e adempimenti necessari e indispensabili al prosieguo dei lavori (stipula convenzione come prescritto dalle N.T.A. del P.P. delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura in particolare l'art. 3 punto 3.6 – Sottozona E3S comma 5 e conformi alle prescrizioni di zona, con inserite le condizioni di cui al parere favorevole condizionato del locale Corpo dei VV.UU.); presentazione della relazione prescritta dal D.Lgs. n. 192/2005 comma 1 dell'art. 8 Relazione tecnica accertamento e ispezioni”.

- In data 17 marzo 2016, è stata notificata alle ditte la determinazione n. 12 del 14.3.2016 con cui il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù ha *“annullato in autotutela la Concessione Edilizia assentita a seguito di formazione di silenzio assenso in testa alla società Santalucia s.r.l. e la società MD Immobiliare s.r.l. per la realizzazione di una struttura commerciale in zona E3S all'interno del comparto edificatorio di P.P. delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura, a supporto di un'area intermodale di scambio e servizi per la mobilità sostenibile urbana sita in c.da Santa Lucia sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 4 particelle 1591 e 1590 in contrasto alle norme del P.P. delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura in particolare l'art. 3 punto 3.6. – Sottozona E3S comma 5°, P.P.; a quanto prescritto dal comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 “Relazione tecnica, accertamento e ispezioni”; al parere dei VV.UU. espresso con nota protocollo n. 7492/PM del 14.12.2015”.*
- Md Immobiliare S.p.a. e Santalucia S.r.l. hanno impugnato dinanzi al T.A.R.S. Palermo i suddetti provvedimenti dell'Amministrazione comunale, con ricorso iscritto al n. 899/2016 R.G., In esito alla Camera di Consiglio del 28 aprile 2016, con Ordinanza n. 560/2016, il Tar Sicilia Palermo, Sez. II, ha accolto la domanda cautelare. A seguito di appello cautelare del Comune di Cefalù, il C.G.A.R.S. ha confermato la pronuncia del T.A.R.S. Palermo. È stata fissata l'udienza pubblica del 26.4.2017 per la discussione del ricorso dinanzi al T.A.R.S. di Palermo.

CONSIDERATO CHE

- le Parti private si sono determinate a presentare una proposta di variante al progetto oggetto della comunicazione di inizio lavori presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. Reg. n. 17/1994 in data 20.1.2016, per come rappresentata dagli elaborati progettuali che si allegano alla presente, la quale prevede:

- a) struttura commerciale destinata alla media distribuzione alimentare di superficie mq 1159 sviluppata su un unico livello (quota +2,50) e con copertura a falde inclinate. (Allegato PA.1-PA.5);
 - b) struttura da destinarsi a parcheggio pubblico coperto da realizzarsi sul fronte della strada statale 113 per complessivi 12 posti auto. (Allegato PA.1).
- Si è prevista, inoltre, la realizzazione di:
- a) strada di collegamento interno tra Via delle Fresie e la Strada Statale al fine di garantire l'accesso al comparto commerciale dalla Via delle Fresie. (Allegato PA.2).
- In uno alla detta proposta di variante, è stata predisposta la redistribuzione planivolumetrica dei lotti di comparto di Piano Particolareggiato, con l'indicazione delle opere, soggette a successivi provvedimenti autorizzativi, che potranno essere realizzate nell'area adiacente alla proprietà in testa alla MD Immobiliare:
- a) struttura commerciale non alimentare con annessi parcheggi pertinenziali. (Allegato PCC.1 – PCC.7);
 - b) struttura con destinazione d'uso servizi per la ricettività turistica nell'area libera (quota +7,57) estesa circa mq 2550 a monte del distributore di carburanti esistente. (Allegato PCC.3-4-5).
- In vista della presentazione della variante in questione sono stati avviati contatti ed hanno avuto luogo incontri con gli Uffici comunali al fine di esaminare le proposte formulate, così da pervenire alle valutazioni conseguenti agli apporti forniti dai privati in sede procedimentale.
- Risulta opportuno concludere un accordo tra le parti, senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi e – in ogni caso – nel perseguimento del pubblico interesse, al fine di determinare il contenuto discrezionale, per quanto di competenza del Comune di Cefalù, del provvedimento autorizzativo unico che dovrà essere adottato in esito alla conferenza dei servizi da convocare da parte del competente SUAP.
- a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, il presente accordo soddisfa i seguenti interessi pubblici: contemperamento degli interessi del privato coinvolto nel procedimento per la realizzazione di un intervento edificatorio, con l'interesse pubblico alla realizzazione di opere da destinare all'uso pubblico, alla mitigazione dell'impatto dell'intervento sul traffico veicolare

dell'intera zona, ritenuto rilevante dal Comune di Cefalù, alla eliminazione dei rischi derivanti dal contenzioso pendente alla rinuncia delle parti private alle richieste risarcitorie nei confronti dell'Amministrazione comunale, alla abbreviazione dei termini di realizzazione del progetto e dei lavori di realizzazione delle opere da destinare all'uso pubblico connesse.

ACQUISITE

- in esito alle conclusioni dell'istruttoria, le valutazioni tecnico-amministrative dell'Amministrazione comunale sul progetto presentato dell'Amministrazione comunale, così come da pareri che si allegano (All. x);
- deliberazione della Giunta Municipale di approvazione del presente accordo e di autorizzazione alla relativa sottoscrizione (All.x);

Le parti, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, che dichiarano parte integrale e sostanziale del presente accordo,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1

Oggetto dell'accordo

Il presente accordo stabilisce gli impegni delle Parti private e del Comune di Cefalù al fine del rilascio dei pareri favorevoli di competenza dell'Amministrazione comunale e del provvedimento autorizzativo unico di approvazione della variante al progetto oggetto della comunicazione di inizio lavori presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. Reg. n. 17/1994 in data 20.1.2016 e del connesso riassetto planivolumetrico dei lotti di comparto di Piano Particolareggiato, il tutto anche nell'ottica di transigere la controversia pendente ed evitarne di future.

Art. 2

Obblighi delle Parti private

Le Parti private, ciascuno per quanto di competenza, si impegnano a:

1. realizzare, entro 120 giorni dal rilascio del provvedimento autorizzativo unico da parte del SUAP Madonie Associato, a propria cura e con costi scomputabili, così come per legge, degli oneri di urbanizzazione dovuti, il parcheggio sulla S.S. 113 secondo il progetto allegato (All. PA.1);
2. realizzare, entro 120 giorni dalla consegna alle Parti private da parte del Comune dell'area di sedime interessata libera da qualsiasi vincolo e disponibile, a propria cura

e con costi scomputabili, così come per legge, degli oneri di urbanizzazione dovuti, i lavori di allargamento dell'attuale sede di via delle Fresie, così come identificata nell'allegato;

3. realizzare, entro 120 giorni dalla consegna alle Parti private da parte del Comune dell'area di sedime di Via delle Fresie di cui al punto precedente libera da qualsiasi vincolo e disponibile, a propria cura e con costi scomputabili, così come per legge, degli oneri di urbanizzazione dovuti, la strada interna di collegamento tra la Via delle Fresie e la Strada Statale 113, così come identificata nell'allegato (All. PA.2);
4. realizzare, entro 120 giorni dalla consegna alle Parti private da parte del Comune dell'area di sedime necessaria, a propria cura e con costi scomputabili, così come per legge, degli oneri di urbanizzazione dovuti, i lavori di realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'intersezione tra la S.S. 113 e la via delle Fresie;
5. cedere al Comune le suddette opere e ciò entro 180 giorni dal completamento delle opere, con spese per pratiche catastali e di rogito degli atti di trasferimento a carico del Comune di Cefalù;
6. costituire una garanzia fideiussoria e/o alla modifica della fideiussione già prestata, entro trenta giorni dal rilascio del provvedimento autorizzativo unico da parte del SUAP Madonie Associato, a garanzia del mantenimento degli obblighi scaturenti dal presente accordo, per l'importo corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati sulla potenzialità edificatoria massima prevista nella variante edilizia.

I proprietari sottoscrittori del presente accordo sono responsabili delle obbligazioni assunte con questo atto.

In caso di alienazione, in tutto ovvero in parte, degli immobili oggetto degli interventi previsti, i sottoscrittori sono obbligati ad accollare le obbligazioni di questo atto ai propri aventi causa, i quali vi subentreranno con liberazione dell'alienante.

Art. 3

Obblighi dell'Amministrazione

L'amministrazione stipulante si impegna a collaborare con i privati per addivenire all'adozione del provvedimento autorizzativo unico in ordine alle proposte sopra indicate.

Gli oneri di urbanizzazione scomputabili, come per legge, dalle Parti private, sono stati quantificati nella somma complessiva di € 170.000,00.

In particolare, il Sindaco ed i Responsabili dei Settori Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica, ciascuno per quanto di competenza, si impegnano a:

1. impartire opportune direttive affinché l'Amministrazione comunale, entro e non oltre 15 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo, ponga in essere tutti gli atti e i provvedimenti presupposti affinché le proposte sopra indicate possano essere sottoposta all'esame dei competenti Enti partecipanti alla conferenza dei Servizi presso il SUAP Madonie Associato;
2. confermare, ove necessario, in sede di conferenza dei Servizi i pareri resi allegati al presente accordo;
3. revocare, entro dieci giorni dalla sottoscrizione della convenzione allegata al presente accordo, l'Ordinanza n. 2 datata 2 febbraio 2016, con la quale il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù ha sospeso i lavori in corso di esecuzione del progetto di cui alla concessione edilizia assentita per silenzio del 20.1.2016;
4. revocare, entro dieci giorni dalla sottoscrizione della convenzione allegata al presente accordo, la determinazione n. 12 del 14.3.2016 con cui il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù ha disposto di annullare in autotutela la Concessione Edilizia assentita a seguito di formazione di silenzio assenso in testa alla società Santalucia s.r.l. e la società MD Immobiliare s.r.l.
5. rendere disponibile e libera da vincoli l'area di sedime necessaria alla effettuazione dei lavori di allargamento dell'attuale sede di via delle Fresie;

Art. 4.

Riserve e inadempimenti

Le parti concordano:

1. di presentare congiuntamente specifica richiesta di rinvio dell'udienza pubblica di discussione del ricorso n. 899/2016 R.G. fissata per il 26.4.2017;
2. di impegnarsi a presentare congiunta dichiarazione di cessata materia del contendere esclusivamente all'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni assunte da entrambe le parti con il presente accordo;
3. sottoscrivere per ciascuno dei lotti e/o dei titoli concessori che saranno rilasciati

- specifica convenzione secondo lo schema allegato;
4. l'ingresso alla struttura commerciale da via delle Fresie avverrà solo dopo che saranno completati i lavori di realizzazione dell'allargamento della stessa via di accesso e della rotonda sopra indicata, fino ad allora l'ingresso e l'uscita dalla struttura commerciale avverranno dall'accesso sulla S.S. 113;
 5. il rilascio dell'agibilità e l'apertura della struttura commerciale destinata alla media distribuzione alimentare di superficie mq 1159, prevista nella particella catastale n. 1590, fg. 4, sviluppata su un unico livello (quota +2,50) è subordinata unicamente alla realizzazione della struttura da destinarsi a parcheggio pubblico coperto da realizzarsi sul fronte della strada statale 113 (All. PA.2), su porzione della particella catastale n. 591, fg. 4;
 6. la violazione degli impegni assunti con il presente accordo comporta la risoluzione dell'accordo stesso, previa diffida ex art. 1454 c.c.;
 7. per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, purché motivatamente prevalenti su quelli, pubblici e privati, oggi regolati, l'Amministrazione comunale può recedere unilateralmente dal presente accordo fino a che la proposta di variante non venga approvata in seno alla conferenza dei servizi appositamente convocata dal SUAP Madonie Associato, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in favore delle Parti private;
 8. in caso di inadempimento delle obbligazioni del presente atto, le parti si riservano di chiedere l'adempimento ed il risarcimento dei danni nelle competenti sedi;
 9. le Parti private ed il Comune convengono che, nella ipotesi in cui gli organi preposti alla espressione dei pareri, nulla osta e/o approvazione della proposta di variante di che trattasi dovessero imporre prescrizioni o modifiche che ne comportino diminuzione o maggiori costi, le Parti private avranno la facoltà di recedere dal presente accordo, senza essere tenuti ad alcuna obbligazione risarcitoria nei confronti di chiunque;
 10. in caso di inadempimento e/o di inefficacia del presente accordo e/o di mancato ottenimento del provvedimento autorizzativo unico e/o di recesso unilaterale da parte dell'Amministrazione comunale, le Parti private insisteranno nelle domande di cui al ricorso n. 899/2016 R.G., pendente presso il T.A.R.S. di Palermo, anche per i conseguenti profili risarcitori; parimenti l'Amministrazione comunale insisterà

nelle proprie domande ed eccezioni.

Art. 5

Durata

Il presente accordo diventerà inefficace nel caso in cui, decorso un periodo di sessanta giorni dalla sua sottoscrizione, prorogabile di ulteriori trenta giorni a fronte di sopravvenute e motivate ragioni di interesse pubblico, la variante non sia stata definitivamente approvata con il rilascio del Provvedimento autorizzativo unico.

Art. 6

Foro competente

Le controversie inerenti l'esecuzione del presente accordo, non risolte dalle parti stesse in via concordata, sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo competente territorialmente, T.A.R.S. Palermo.

Letto, confermato e sottoscritto in 4 originali.

SINDACO DEL COMUNE DI CEFALÙ

**RESPONSABILE SETTORE EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI CEFALÙ**

**RESPONSABILE SETTORE LL.PP. e PIANIFICAZIONE URBANISTICA
DEL COMUNE DI CEFALÙ**

MD IMMOBILIARE S.P.A.

SANTALUCIA S.R.L.