

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Il Comune di Castiglione del Lago, con sede in Castiglione del Lago, Piazza A. Gramsci, 1 (CF.00366960540), rappresentato dal Dott. Sergio Batino nato a Castiglione del Lago (PG) il 30/08/1954 (BTN SRG 54M30 C309K), in qualità di Sindaco pro tempore (giusta nomina del 27/05/2014) domiciliato, per la carica rivestita, nella sede comunale

E

Il Sig. Angiolino Marchetti nato a Castiglione del Lago (PG) il 08/01/1944 (C.F. MRC NLN 44A08 C309D) residente in Via a Castiglione del Lago (PG)

PER

La realizzazione degli interventi di cui al comma 11) dell'art.59 e ai commi 9) e 10) dell'art.60, delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. vigente (“Progetti Direttori L.L.11 - TRI 2.5 - TRI 3.1”) anche mediante compensazione e utilizzazione delle quantità edificatorie di cui agli artt. 39 e 42 della L.R. 1/2015 e s.m.i.

CONSIDERATO

- L'approvazione del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale (P.R.G. - P.S.) avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n.39 del 09/06/2016 pubblicata sul BUR della Regione Umbria n.33 il 09/08/2016;
- L'approvazione del Piano Regolatore Generale Parte Operativa (P.R.G. - P.O.) avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 09/08/2018 pubblicata sul BUR della Regione Umbria n.45 il 18/09/2018;
- L'art.58 c.3 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. che dispone che gli interventi elencati negli articoli 59,60,61,62,63 delle Norme stesse (“Progetti direttori”) si attuano attraverso procedura diretta condizionata o procedura indiretta, preceduta dalla sottoscrizione di Protocollo di Intesa redatto secondo le indicazioni e le modalità contenute nel T.U. degli Enti Locali n. 267/2000 e s.m.i o atti convenzionali fra Comune e parte privata e che in tutti gli interventi edilizi di tipo significativo e rilevante dovranno essere applicati i criteri generali di inserimento paesaggistico articolati dall'elaborato P.O.G. 2;
- L'art.58 c.5 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. che dispone che in assenza di convenzione e atti unilaterali d'obbligo, gli edifici esistenti all'interno degli areali dei sistemi strutturanti possono essere sottoposti agli interventi di M.O., M.S., R.R.C., R.E. senza aumento di S.U.C. e mutamento di destinazione d'uso, attraverso procedura attuativa diretta e che, nei casi prescritti dalle norme, gli edifici produttivi esistenti possono essere anche sottoposti a miglioramento tecnologico di cui all'articolo 158 della L.R. n. 1/2015;
- L'art.59 c.11 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. (Progetto Direttore L.L. 11) che definisce i contenuti urbanistici dell'area contigua all'impianto natatorio denominato “Piscina Ninfea” e più precisamente che:

“Dovrà essere completata l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree contigue l'attuale impianto natatorio denominato “Piscina Ninfea”, anche attraverso l'istituzione della compensazione urbanistica con riferimento alle particelle n. 1325, 1328,1329,1330, 1728 del foglio n. 46.

Dovrà essere valorizzato l'impianto comunale esistente della piscina coperta comunale, attraverso un adeguamento funzionale dell'edificio e degli impianti e l'integrazione delle attività di servizi e nuove vasche all'aperto.

Dovrà essere migliorata la porosità pedonale e ciclabile fra il viale dello Sport e viale Trappes, anche con una rifunzionalizzazione di viale I° Maggio. Dovrà essere completata la struttura urbana di viale dello Sport nel suo terminale verso via I° Maggio e dovrà essere costituita una convergenza fisicoperceptiva dei percorsi ciclo pedonali verso il nuovo ponte pedonale di viale Trappes.

Diritti edificatori: S.U.C. determinata da indice fondiario 0,3mq/mq + S.U.C. esistente

Altezza degli edifici: quella esistente

Destinazioni d'uso ammesse: attività di servizi ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera l) della L.R. n.1/2015 ad esclusione delle medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare”.

- L'art.60 c.9 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. (Progetto Direttore TRI 2.5) che definisce i contenuti urbanistici dell'area compresa tra Via Aldo Moro, Via G. Di Vittorio e Via Mameli a Castiglione del Lago e più precisamente che:

“Dovrà essere completata l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area antistante il Circolo Arci e la sua qualificazione polifunzionale, prevedendo una organizzazione così tripartita: parcheggio pubblico di circa mq 1300, spazio attrezzato per sport/tempo libero di circa mq 2014.

Nel lato posto a Sud contiguo al vecchio Molino, in un areale di circa 4800 mq (corrispondente alle particelle n. 2260, 1136, 2258, 2256, 2372, 1182, 1186 del foglio n. 59), potranno atterrare gli eventuali diritti edificatori, derivati dalla stipula di Protocollo d'Intesa fra Comune e parte privata relativo alla compensazione per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree private contigue all'esistente impianto della piscina comunale Ninfea riportate al Catasto Terreni foglio n. 46, particelle n. 1329, 1330, 1325, 1328, 1728 e per una superficie complessiva di circa 6553 mq (vedi Progetto Direttore L.L.11) e per l'acquisizione della particella n. 1713 del foglio n. 46 posta lungo via Carducci di circa 1290 mq, necessaria per la realizzazione di un parcheggio pubblico (Progetto Direttore TRI 3.1).

Diritti edificatori : mq 1270 di S.U.C. stabiliti con le modalità indicate all'articolo 39 e 42 della L.L. n. 1/2015.

Destinazioni d'uso ammesse: attività residenziale.

Altezza degli edifici: 7 ml

Obblighi a carico del proponente privato:

- 1) cessione al Comune di circa mq 3.314, ovvero areale corrispondente alle particelle n.2257-2259-2261 del foglio n. 59 posti in via Mameli.*
- 2) cessione al Comune di circa mq 6553, ovvero areale corrispondente alle particelle n. 1329, 1330, 1325, 1328, 1728 del foglio n. 46 posti in via Trappes.*
- 3) cessione al Comune di circa mq 1290, ovvero areale corrispondente alla particella n. 1713 del foglio n. 46 posto in via Carducci.*
- 4) accollamento totale del costo dei lavori di realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico in esecuzione al progetto redatto dal Comune.*

Obblighi a carico del Comune

- 1) cessione al privato proponente di circa mq 4800, ovvero areale corrispondente alle particelle n. 2260, 1136, 2258, 2256, 2372, 1182, 1186 del foglio n. 59.*
- 2) redazione e approvazione del progetto del parcheggio pubblico e degli spazi per lo sport/tempo libero, direzione dei lavori e collaudo dei medesimi lavori, riferiti all'areale di via Mameli ricevuto in cessione.*

Prescrizioni particolari: i permessi di costruire relativi ai nuovi edifici potranno essere rilasciati solo dopo la cessione a favore del Comune delle particelle sopra menzionate riferite al presente Progetto Direttore e al TRI 3.1 e L.L. 11; oltre al collaudo delle opere edilizie costituenti il parcheggio pubblico e gli spazi per lo sport/tempo libero”.

- L'art.60 c.10 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. (Progetto Direttore TRI 3.1) che definisce i contenuti urbanistici dell'area compresa tra Via Firenze e Via G. Carducci a Castiglione del Lago e più precisamente che:

“Dovrà essere migliorato ed adeguato l'innesto fra via Carducci e via Firenze anche attraverso opere di traffic calming.

Dovranno essere ceduti circa 1290 mq corrispondenti alla particella n. 1713 del foglio n. 46 dell'attuale proprietà privata posta nel lato est fra via Carducci e via Firenze al fine di realizzare quanto sopra e attrezzare un parcheggio pubblico interfacciato con via Firenze.

Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio pubblico

Obblighi a carico del proponente privato:

1) cessione gratuita al Comune di circa mq 1290 360, ovvero porzione della particella n. 1713 del foglio n. 46 Obblighi a carico del Comune: redazione, approvazione e realizzazione del progetto del parcheggio pubblico e degli interventi di traffic calming”.

- Che il Sig. Angiolino Marchetti in qualità di proprietario delle particelle catastali n.1728 - 1325 - 1328 - 1329 - 1330 del Foglio 46, n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59 e della particella catastale n.1713 del Foglio 46 ha presentato in data 27/02/2019 assunta a protocollo n. 5568 richiesta di attivazione delle procedure necessarie alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa di cui all'art.58 delle N.T.A. del P.R.G. - P.O. per i terreni di sua proprietà e interessati dai progetti direttori denominati “LL 11” - “TRI 2.5” - “TRI 3.1”;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, TRA LE PARTI COME SOPRA RAPPRESENTATE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) Presupposti

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente protocollo d'intesa e costituiscono il presupposto su cui si fonda il consenso delle parti.

Art. 2) Obiettivi

L'obiettivo del presente protocollo d'intesa è l'attuazione delle disposizioni dell'art. 58 c.3 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. che dispone che gli interventi elencati negli articoli 59,60,61,62,63 delle Norme stesse (“Progetti direttori”) si attuino attraverso procedura diretta condizionata o procedura indiretta, preceduta dalla sottoscrizione di Protocollo di Intesa.

Art. 3) Finalità per il Comune

L'acquisizione al patrimonio comunale delle aree di proprietà del Sig. A. Marchetti contigue all'attuale impianto natatorio denominato “Piscina Ninfea” (particelle catastali n.1728 - 1325 - 1328 - 1329 - 1330 del Foglio 46), antistanti il Circolo Arci -zona via Mameli- (particelle catastali n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59) e dell'area all'incrocio tra Via G. Carducci e Via Firenze (porzione di circa 1290 mq della particella catastale n.1713 del Foglio 46) per realizzare quanto previsto nei progetti direttori citati denominati “LL 11” - “TRI 2.5” - “TRI 3.1”.

Art. 4) Finalità per il Sig. A. Marchetti

Acquisire i diritti edificatori pari a 1270mq di S.U.C. (conseguenti la cessione al patrimonio comunale delle aree contigue la “Piscina Ninfea”, antistanti il Circolo Arci -zona via Mameli- e dell’area all’incrocio tra Via G. Carducci e Via Firenze come sopra identificate) oltre ad acquisire le particelle catastali n. 2260 - 1136 - 2258 - 2256 - 2372 - 1182 - 1186 del Foglio n.59 (areale contiguo al Vecchio Molino posto tra Via G. Di Vittorio, Via A. Moro e Via Mameli) dove far “atterrare” tali diritti edificatori.

Art. 5) Compensazione Urbanistica

L’acquisizione al patrimonio comunale delle particelle catastali n.1728 - 1325 - 1328 - 1329 - 1330 del Foglio 46, n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59 e di porzione di circa 1290 mq della particella catastale n.1713 del Foglio 46 determina, già nella norma approvata (art.60 c. 9 Progetto Direttore TRI 2.5) la concessione di 1270 mq. di S.U.C. da utilizzare nelle acquisite particelle catastali n. 2260 - 1136 - 2258 - 2256 - 2372 - 1182 - 1186 del Foglio n.59.

Art. 6) Applicazione dell’art.43 c. 1 del Regolamento Regionale 18 Febbraio 2015 n.2

Tenuto conto della qualità del progetto di qualificazione del giardino / parcheggio realizzato dagli Uffici Comunali e dell’alto controvalore compensativo a favore del Comune riportato nella scheda n.17 della D.C.C. n.22 del 12/07/2018, dovrà essere scomputata la quota di contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ad ogni singolo edificio realizzato sulle particelle di cui al precedente art. 4).

Art. 7) Attuazione dell’intesa

Con la sottoscrizione del presente protocollo d’intesa,

il Sig. Angiolino Marchetti si impegna:

- a) alla cessione gratuita al Comune di Castiglione del Lago delle particelle catastali n.1728 - 1325 - 1328 - 1329 - 1330 del Foglio 46, n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59 e di porzione di circa 1290 mq della particella catastale n.1713 del Foglio 46;
- b) a sostenere totalmente il costo dei lavori del primo stralcio di realizzazione del parcheggio e degli spazi per lo sport e il tempo libero di cui al progetto redatto dagli Uffici Comunali nelle particelle catastali n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59 (Via Mameli) approvato con D.G.C. n. del 28/03/2019..

il Comune di Castiglione del Lago si impegna:

- c) alla cessione gratuita al Sig. Angiolino Marchetti delle particelle catastali n.2260 - 1136 - 2258 - 2256 - 2372 - 1182 - 1186 del Foglio n.59;
- d) alla redazione del progetto esecutivo del parcheggio pubblico e degli spazi per lo sport e il tempo libero da realizzarsi sulle particelle catastali n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59 (Via Mameli) D.G.C. n. del 28/03/2019 oltre alla direzione lavori e il collaudo dei medesimi;
- e) alla redazione, approvazione e realizzazione del progetto del parcheggio pubblico e degli interventi di traffic calming da realizzarsi su porzione di circa 1290mq della particella catastale n.1713 del Foglio 46.

La sottoscrizione del presente protocollo d’intesa consente al Sig. Angiolino Marchetti di presentare la richiesta di autorizzazione paesaggistica ed edilizia per gli interventi previsti alle particelle catastali n. 2260 - 1136 - 2258 - 2256 - 2372 - 1182 - 1186 del Foglio n.59.

I provvedimenti autorizzativi relativi a tali istanze potranno essere rilasciati solo ed esclusivamente dopo l’avvenuta registrazione e trascrizione del rogito di cessione al patrimonio comunale della proprietà delle particelle catastali n. 1728 - 1325 - 1328 - 1329 - 1330 del Foglio

46, n. 2257 - 2259 - 2261 del Foglio n.59 e di porzione di circa 1290mq della particella catastale n.1713 del Foglio 46 e l'avvenuta registrazione e trascrizione del rogito di cessione al Sig. Angiolino Marchetti delle particelle n. 2260 - 1136 - 2258 - 2256 - 2372 - 1182 - 1186 del Foglio n.59.

Quanto sopra indipendentemente dalle prescrizioni tempistiche di cui all'art.123 della L.R. 1/2015 e s.m.i. e solo ed esclusivamente dopo l'avvenuto positivo collaudo delle opere edilizie e impiantistiche del parcheggio pubblico e degli spazi per lo sport e il tempo libero previsti in Via Mameli.

Art. 8) Tempi di attuazione e durata del Protocollo

Il protocollo di intesa qui sottoscritto avrà la durata di anni dalla sua sottoscrizione.

Le attività di cui al precedente articolo 6) dovranno essere concluse entro la durata del protocollo.

Le attività edili e affini avranno durata pari a quella dei Permessi a Costruire e/o altri titoli autorizzativi.

Art. 9) Risorse finanziarie

Si concorda e accetta che non è necessaria copertura finanziaria da parte del Comune di Castiglione del Lago in quanto tutte le spese relative, inerenti e conseguenti alla stipula del presente protocollo e di quanto in esso previsto (a titolo indicativo e non esaustivo, frazionamenti catastali, stipula sottoscrizione, registrazione e trascrizione dei rogiti di acquisizione/cessione aree, ecc.) sono e restano ad esclusivo carico del Sig. Angiolino Marchetti.

Art.10) Sottoscrizione

Il presente protocollo d'intesa si compone di n°5 (cinque) pagine numerate e tutte sottoscritte dalle parti per esplicita lettura, approvazione e accettazione.

L.C.S.

.....
(Sig. Angiolino Marchetti)

.....
(Il Comune di Castiglione del Lago)