

**SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA EX FIM SITA IN
COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO, APT2 SUBCOMPARTO A, INVARIANTE AL VIGENTE PRG.**

L'anno, il giorno del mese di, presso la sede dell'Amministrazione Provinciale di Fermo,

TRA

Il Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), rappresentato per la stipula del presente accordo dal Sindaco pro-tempore Dott. Nazzeno Franchellucci,

E

La Provincia di Fermo, la quale partecipa ai sensi della legge regionale n.34/1992 e s.m. in quanto il presente accordo presuppone variazione parziale allo strumento urbanistico vigente, rappresentata dal Presidente pro-tempore ff. Avv. Aronne Perugini;

PREMESSO

che con deliberazione n.242 del 29.12.2012 la Giunta Comunale di Porto Sant'Elpidio ha stabilito di promuovere la conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.26 bis della L.R.n.34/92 e ss.mm., comportante variante allo strumento urbanistico generale per la "Riqualificazione dell'area classificata come APT2 sub comparto A" del vigente piano regolatore del Comune di Porto Sant'Elpidio, meglio conosciuta come ex Fim, di proprietà della FIM S.p.a. Tale istituto, previsto e disciplinato dall'art.34 D.Lgs.n.267/2000 e dall'art.26 bis della L.R. n.34/92 e ss.mm., è in grado di assicurare il coordinamento degli interventi delle numerose amministrazioni coinvolte. Il presente accordo definisce pertanto gli adempimenti posti a carico di ciascun soggetto che partecipa all'attuazione del programma previsto, al fine di consentire la coordinata attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art.1. Individuazione dell'interesse pubblico all'Accordo

Per l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia e di altre amministrazioni pubbliche, in relazione alla competenza primaria o prevalente sugli interventi o sui programmi di intervento, si promuove la conclusione di un accordo di programma, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

Sulla base di costante giurisprudenza amministrativa, indipendentemente dalla qualità dei soggetti attuatori degli interventi, pubblici o privati, sono da considerarsi quali "impianti di interesse pubblico" tutti i fabbricati (e comunque tutti gli interventi) con finalità di carattere generale, anche sotto il profilo culturale, industriale, igienico ovvero che comunque coinvolgono gli interessi della collettività.

Il presente accordo costituisce la fase conclusiva e coordinata delle specifiche attività progettuali delle due Amministrazioni stipulanti, entrambe interessate alla concretizzazione dei programmi ed indirizzi politici espressi dai rispettivi organi collegiali, e dunque risponde agli specifici interessi di natura pubblica che i due enti hanno espresso nei rispettivi atti di programmazione e pianificazione, consentendo di considerare pienamente verificata la condizione dell'esistenza dell'interesse pubblico alla stipula dello stesso.

In particolare i molteplici interessi pubblici che si intendono perseguire si riferiscono:

- alla realizzazione di una nuova viabilità che costeggia la ferrovia, posta sul confine ovest della proprietà FIM, finalizzata a rappresentare una valida alternativa al lungomare esistente (Via Faleria) in modo da consentirne l'uso pedonale in alcuni periodi dell'anno;
- alla realizzazione di tre grandi aree di parcheggio pubblico funzionali al piano, alle aree verdi circostanti ed alla spiaggia;
- alla realizzazione di un nuovo asse di collegamento ciclo-pedonale tra la parte nord dell'area, verso il centro, e la parte sud fino al nuovo parco;
- alla realizzazione di un grande parco urbano a sud dell'area FIM;
- alla realizzazione di una piazza sul mare in corrispondenza della Cattedrale;
- alla completa riqualificazione della Cattedrale ed alla sua completa trasformazione in albergo, con localizzazione al piano terra di funzioni ed usi non esclusivi alla gestione alberghiera;
- alla completa ristrutturazione della Palazzina Uffici per usi direzionali;
- al trasferimento alla Provincia della somma di Euro 500.000,00 destinata alla realizzazione da parte della Provincia stessa di un intervento di mobilità dolce di valenza intercomunale. In particolare dal tratto ciclabile che dall'area ex FIM si dirige verso sud e si inoltra lungo il fiume Tenna (di competenza comunale), si proseguirà dal confine del territorio comunale verso il parco fluviale tra i territori dei comuni di Sant'Elpidio a Mare, Fermo e Monte Urano.

Art.2.Descrizione delle aree oggetto dell'Accordo

Le aree interessate dall'accordo di programma, ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs.n.152/2006, sono riconosciute come sito inquinato soggetto a bonifica ambientale. In relazione a tale aspetto sono in corso le procedure per il disinquinamento attraverso l'esecuzione del progetto di bonifica da parte della Fim S.p.a. Pertanto la restituzione ai legittimi usi è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica del sito.

Le aree e gli immobili oggetto del programma sono così descritti:

Catasto terreni:

foglio n.20

- mapp. 587 mq 2454

foglio n.21

- mapp. 13 mq 17510
- mapp. 40 mq 3910
- mapp. 43 mq 3100
- mapp. 220 mq 6280

catasto urbano:

foglio 21

- mapp. 1 mq 39009
- mapp. 5 mq 1330

TOTALE mq 73593

Con la stipula del presente accordo si attuano anche le previsioni del Piano territoriale di Coordinamento provinciale adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Provinciale n.58 del 19.12.2013.

Art.3.Ambito di operatività dell'Accordo di Programma

L'Accordo di Programma in Variante al vigente P.R.G. opera all'interno della perimetrazione definita dagli elaborati di progetto di seguito elencati. Esso sostituisce il vigente P.R.G. per l'area considerata.

Il presente Accordo definisce gli adempimenti posti a carico di ciascun soggetto che partecipa all'attuazione del programma previsto, al fine di consentire la coordinata attuazione delle previsioni urbanistiche.

La previsione di variante al P.R.G. del Comune di Porto Sant'Elpidio sono puntualmente individuate negli elaborati allegati al presente Accordo come parte integrante e sostanziale dello stesso, elencati nel modo che segue:

a – VAS

- 1.Rapporto ambientale
- 2.Sintesi non tecnica
- 3.Allegati specialistici

b – VARIANTE AL PRG

- 1.Elaborati grafici
- 2.Relazione illustrativa
- 3.Scheda di comparto

c – PIANO ATTUATIVO

1. Relazione Tecnica-illustrativa
2. Norme Tecniche di Attuazione – NTA
3. Relazione Paesaggistica
4. Computo Metrico Estimativo
5. Valutazione Previsionale del Clima Acustico
6. Schema di convenzione
7. Schema accordo di programma
8. Indagine di fattibilità geologica, modellazione geotecnica e caratterizzazione sismica locale
9. Brochure illustrativa
10. Relazione di sostenibilità
11. Cronoprogramma
12. Business Plan
13. Rilievo fotografico
14. Tav_01 – Inquadramento urbanistico
15. Tav_02 – P.R.G. Stato attuale - Variante
16. Tav_03 – Stato attuale
17. Tav_04 –Zonizzazione Piano attuativo
18. Tav_05 – Aree da cedere al Comune di Porto Sant'Elpidio
19. Tav_06 – Planimetria di Progetto

20. Tav_07 – Planivolumetrico
21. Tav_08 – Profili altimetrici- Stato attuale
22. Tav_09 – Profili altimetrici - Progetto
23. Tav_10 – La Cattedrale
24. Tav_11– La Ex palazzina Uffici
25. Tav_12 – Tipologie edilizie
26. Tav_13 – Progetto strada e segnaletica
27. Tav_14 – Rete fognaria
28. Tav_15 – Rete idrica-gas
29. Tav_16 – Rete elettrica - illuminazione pubblica
30. Tav_17– Rete Telecom – Cablatura telematica

Fanno parte dell'accordo di programma anche tutti gli elaborati integrativi che si sono resi necessari nel corso della definizione urbanistica della pratica e consistenti in:

Art.4.Dati progettuali

L'area oggetto dell'accordo è costituita dalla ex FIM, insediamento industriale dismesso, ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio. Il progetto urbanistico dell'area nasce con l'obiettivo di riqualificare una porzione di territorio di grande interesse per la città di Porto Sant'Elpidio e per l'area vasta circostante. La sua collocazione a ridosso del mare, in posizione baricentrica rispetto alla città, la rende un unicum nel panorama delle aree industriali dismesse.

La Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali, apponendo il vincolo di tutela sul corpo principale della fabbrica e sulla palazzina uffici, ha messo in evidenza anche l'importanza storico-culturale e architettonica di questo sito che, per le sue caratteristiche, fornisce un esempio di architettura industriale intorno al quale si è sviluppata una città.

Il nuovo progetto dell'area ex-Fim può essere diviso in 5 grandi macro elementi progettuali:

- 1_la nuova viabilità carrabile e ciclo-pedonale
- 2_il grande parco a sud ed i giardini
- 3_il "cluster" residenziale
- 4_la piazza sul mare e l'area commerciale
- 5_la rifunzionalizzazione degli edifici tutelati: la Cattedrale e la Palazzina uffici

N.T.A. Vigenti

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente del Comune di Porto Sant'Elpidio si evince che l'area in oggetto viene denominata APT 2: Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere, *"le Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere riguardano le aree di più intensiva trasformazione turistica, finalizzate alla riqualificazione e al potenziamento delle funzioni turistico – ricettive. L'area è divisa in due sub – comparti: il primo (sub-comparto a) è relativo alla vera e propria area dismessa e alla fascia di terreno sottostante...".* Il secondo (sub-comparto b) è relativo all'area dell'ex

campo sportivo Serafini ed è già stato oggetto di variante urbanistica specifica nell'ambito del progetto di riqualificazione dei luoghi centrali della città. Quest'ultimo comparto risulta molto importante in quanto il nuovo progetto si inserisce e si integra insieme al "Piano particolareggiato PDRU1- area ex-Orfeo Serafini e Piazza Garibaldi" in modo da non andare in contrasto con le previsioni del PRG e in modo da integrarsi completamente con il tessuto urbano esistente e futuro.

Previsioni

Le nuove previsioni urbanistiche contenute nell'accordo di programma, costituente variante al PRG, possono essere sintetizzate nella successiva tabella:

Area di intervento	73.000 mq
Superficie territoriale	67.390 mq
Superficie strada di PRG	5.610 mq
H.max	18,00 ml
Verde e verde sportivo	25.000 mq
Parcheggi	9.000 mq
Opere U.U. Secondaria (sedime palazzina uffici)	300 mq

Art.5. Termini per l'attuazione dell'Accordo

L'attuazione dell'accordo di programma è condizionata alla restituzione agli usi legittimi dell'area a conclusione delle attività di bonifica.

Il cronoprogramma ha carattere prescrittivo per l'attuazione dell'accordo e delle tempistiche. La decorrenza dei termini è legata alla conclusione della bonifica del sito e all'ottenimento della relativa certificazione che attesti la compatibilità delle destinazioni previste.

I termini previsti per l'attuazione del presente accordo sono i seguenti:

.....

(la definizione avverrà a seguito delle risultanze delle varie fasi sub-procedimentali da espletarsi (Via, Vas, espressione di pareri enti coinvolti nei procedimenti, ecc...)

Art.6.Attuazione dell'accordo di programma. Impegni dei soggetti partecipanti

Compete al Comune di Porto Sant'Elpidio dare attuazione al presente accordo per i seguenti aspetti:

- a) acquisizione delle opere di urbanizzazione, alla realizzazione delle quali provvederà direttamente il soggetto attuatore privato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo di dette opere è stimato in Euro 5.600.000,00, come da computo metrico allegato al piano attuativo. Esso è comunque superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che competerebbero al Comune;

- b) trasferimento alla Provincia della somma di Euro 500.000,00, destinata alla realizzazione, da parte della Provincia stessa, di un intervento di mobilità dolce di valenza intercomunale. In particolare dal tratto ciclabile che dalla Fim si dirige verso sud e si inoltra lungo il fiume Tenna (di competenza comunale), si proseguirà dal confine del territorio comunale verso il parco fluviale dei territori dei comuni di Sant'Elpidio a Mare, Fermo e Monte Urano. Il versamento avverrà non appena il Comune avrà ricevuto dalla Fim il pagamento degli oneri concessori relativi al primo stralcio attivato, così come indicato nella planimetria allegata alla convenzione urbanistica attuativa del piano di riqualificazione, e la Provincia avrà inserito l'intervento nel programma triennale delle opere pubbliche allegato al bilancio di previsione;
- c) ogni altro adempimento connesso all'attuazione del presente accordo e relativo alle procedure di competenza, compresa la stipula della convenzione con il soggetto attuatore e contenente tutti gli impegni a carico dello stesso.

2. Alla Provincia compete:

- a) realizzare l'intervento di mobilità dolce di valenza intercomunale di cui al precedente comma entro il termine di anni tre (3) da quando avrà ricevuto il versamento della somma di Euro 500.000,00 da parte del Comune;
- b) ogni altro adempimento connesso all'attuazione del presente accordo e relativo alle procedure di competenza.

Ciascun ente contraente svilupperà le successive fasi definitive ed esecutive in maniera autonoma, nel rispetto del presente accordo, acquisendo le specifiche autorizzazioni e nulla osta alla realizzazione degli interventi di competenza ove necessari, qualora già non ne disponga o non li abbia già acquisiti nel corso delle fasi procedurali per la stipula del presente atto, secondo le risultanze dell'allegato verbale della Conferenza dei Servizi convocata per la stipula dello stesso.

Le ulteriori attività del Comune e quelle della Fim S.p.a. saranno disciplinate da separata convenzione che regolerà i rapporti tra le predette parti in relazione ai tempi di attuazione del piano, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed alla relativa cessione delle opere stesse.

Art.7. Adempimenti amministrativi

La conclusione dell'accordo di programma determina, ai sensi dell'art.34, comma 4° della L.n.267/2000 e dell'art.26 bis della L.R.n.34/92 e ss.mm. la variante al vigente P.R.G., finalizzata alla riqualificazione dell'area classificata come APT2 sub comparto A del vigente P.R.G. del Comune di Porto Sant'Elpidio, previo assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi in relazione alle seguenti procedure:

- procedura di Valutazione di Impatto Ambientale e screening di VIA;
- acquisizione di tutti i pareri ed atti di assenso di enti terzi coinvolti nelle procedure di valutazione ambientale, di variante al vigente PRG;
- approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.26 bis della L.R.n.34/92 e ss.mm.;
- approvazione del piano attuativo in zona vincolata paesaggisticamente ai sensi degli artt.30 e 37 della L.R. n.34/92 e ss.mm.

Art.8 Prescrizioni della Provincia

.....
(le prescrizioni deriveranno dalla varie fasi istruttorie dei sub-procedimenti e dei pareri degli enti coinvolti)

Art.9.Responsabile del procedimento

Per la completa attuazione del presente accordo, il Comune di Porto Sant'Elpidio nomina responsabile unico del procedimento, per la parte di sua competenza, il Dott.....; la Provincia di Fermo nomina responsabile unico del procedimento, per la parte di sua competenza , il Dott.....

I responsabili del procedimento, di propria iniziativa o su richiesta degli enti, forniscono al Collegio di vigilanza di cui al successivo art.11, ogni informazione necessaria ed opportuna sullo stato di realizzazione del programma.

Art.10. Modifiche all'Accordo di programma

Le varianti agli elaborati facenti parte dell'Accordo di Programma che incidono sul dimensionamento dell'intervento e comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alla viabilità, alle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione di standard di cui al D.M. n.1444/'68, da osservarsi all'interno dell'area considerata, sono da approvare attraverso la medesima procedura, di cui all'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.26 bis della L.R.n.34/92 e ss.mm.

Lievi aggiustamenti delle previsioni dell'Accordo di Programma, derivanti ad esempio dalla progettazione esecutiva della viabilità o degli edifici, non costituiscono variante all'Accordo di Programma, e saranno possibili previo parere obbligatorio del Collegio di vigilanza di cui al successivo art.11.

Art.11.Vigilanza

A norma dell'art.34 comma 7° del D.Lgs.n.267/2000, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione del presente accordo sono esercitati da un Collegio così composto:

1. Presidente della Provincia di Fermo o suo delegato;
2. Sindaco del Comune di Porto Sant'Elpidio o suo delegato;
3. Responsabile del procedimento del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Il Collegio di vigilanza in particolare:

- vigila sulla corretta attuazione dell'accordo, in contraddittorio con il soggetto privato attuatore degli interventi, e verifica la realizzazione dell'accordo stesso;
- individua gli ostacoli di diritto e di fatto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone le opportune soluzioni;

- valuta la possibilità di proroghe ai termini previsti dal presente accordo e autorizza le eventuali proroghe;
- esprime il parere obbligatorio previsto dal precedente art.10;
- valuta la necessità di intervento surrogatorio nei seguenti casi:
 - a) inadempienza nella prescrizione degli elaborati tecnici progettuali;
 - b) inadempienza nella realizzazione degli interventi;
 - c) inadempienza alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche;
- diffida il soggetto attuatore alla stipula della convenzione previsto dal successivo art.12.

Le spese derivanti dall'esercizio delle attività di surroga sono poste a carico del soggetto attuatore del presente Accordo.

L'insediamento del Collegio di vigilanza avviene su iniziativa del Presidente della Provincia di Fermo entro mesi dalla stipula dell'accordo. Lo stesso si riunisce ogniqualvolta lo richieda uno dei componenti, entro 5 giorni dalla richiesta.

Art.12.Efficacia dell'accordo di programma

La stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Porto Sant'Elpidio ed il soggetto privato attuatore dovrà avvenire entro cinque (5) anni dalla pubblicazione al B.U.R.Marche del decreto del Presidente della Provincia di approvazione del presente accordo, ovvero, se successiva, dalla restituzione agli usi legittimi dell'area conseguente alla conclusione della bonifica. Decorso inutilmente il predetto termine il Collegio di Vigilanza invierà al soggetto attuatore una diffida a stipulare la convenzione entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento, decorsi i quali gli effetti dell'accordo di programma debbono intendersi decaduti.

In caso di decadenza la Provincia ed il Comune di Porto Sant'Elpidio, ciascuno secondo le rispettive competenze, dovranno rimuovere gli atti di approvazione dell'accordo di programma al fine di ripristinare il precedente regime urbanistico.

Art.13.Disposizioni finali

Il presente accordo di programma, approvato ai sensi dell'art.34 della L.n.267/2000 con Decreto del Presidente dell'amministrazione provinciale di Fermo, dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Porto Sant'Elpidio entro 30 (trenta) giorni dalla sua stipula a pena di decadenza ai sensi del 5° comma del citato art.34 della L.n.267/2000.

Il presente Accordo di Programma, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Fermo, determina variante allo strumento urbanistico vigente e contestuale approvazione del Piano Attuativo, anche per le finalità di cui all'art.4 comma 4°, della L.R.n.34/'92 e ss.mm.

Il Decreto di approvazione dell'Accordo da parte del Presidente della Provincia di Fermo sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche e gli effetti decorrono dalla data di pubblicazione.

Le eventuali spese relative alla stipula e alla attuazione amministrativa del presente accordo di programma sono a carico del Comune.

IL SINDACO

Dott.Nazzareno Franchellucci

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

On.Avv.Fabrizio Cesetti