ACCORDO DI PROGRAMMA

AI SENSI ART. 58 L.R. 4 SETTEMBRE 1997, N. 36

TRA

REGIONE LIGURIA

E

COMUNE DI ANDORA

E

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.

E

FS SISTEMI URBANI S.R.L.

PER LA

REALIZZAZIONE DI UNA PISTA CICLOPEDONALE

SUL SEDIME DELLA DISMESSA TRATTA FERROVIARIA SAN LORENZO AL MARE - ANDORA

ED IL RIASSETTO URBANISTICO DELLE AREE FERROVIARIE DEL PONENTE LIGURE

TRATTO INSISTENTE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANDORA

~~N~~ELL'ANNO ……. IL GIORNO ……. DEL MESE DI ……., PRESSO LA SEDE ……..

LA REGIONE LIGURIA (DI SEGUITO, ANCHE "**REGIONE**"), NELLA PERSONA DEL _____

IL COMUNE DI ANDORA (DI SEGUITO, ANCHE "**COMUNE**" E, UNITAMENTE ALLA REGIONE, LE "**AMMINISTRAZIONI**"), NELLA PERSONA DEL _____

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A., (DI SEGUITO, ANCHE "**RFI**"), NELLA PERSONA DEL _____

FS SISTEMI URBANI S.R.L. (DI SEGUITO, ANCHE "**FSSU**" E, UNITAMENTE A REGIONE, COMUNE E RFI, LE "**PARTI**"), NELLA PERSONA DEL_____

PREMESSO:

- che, con l'intervento delle Amministrazioni e Società di cui *infra*, si sottoscrive - quale elemento preliminare, necessario e propedeutico all'approvazione del progetto definitivo di riassetto generale delle aree costituenti la dismessa linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, tratta insistente nel territorio del Comune di Andora e di realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico ad esso connesse - il presente Accordo di Programma (di seguito, "**AdP**"), ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 58, comma 6, della L.R. 36/1997;

PREMESSO altresì:

- che a seguito del completamento e della messa in esercizio del raddoppio della tratta ferroviaria San Lorenzo al Mare-Andora, sviluppato integralmente a monte del precedente tracciato, nel mese di dicembre 2016 è stato dismesso l'intero tracciato del vecchio sedime ferroviario per circa 18,5 km, nonché aree di superficie superiore a 357.000 metri quadri, comprensive delle ex-stazioni e dei parchi ferroviari di Porto Maurizio, Oneglia, Diano Marina, San Bartolomeo al Mare, Cervo ed Andora;

- che i Comuni, in cui ricadono le località indicate al precedente punto, e la Regione Liguria hanno ritenuto concordemente che l'opzione di utilizzo del tracciato ampiamente preferibile sia il prolungamento del Parco costiero del Ponente ligure realizzato nel 2001 tra Ospedaletti e San Lorenzo al Mare, attraverso la realizzazione di una pista ciclabile affiancata da un percorso pedonale con lo stesso standard di qualità del Parco stesso;

- che la Regione Liguria, al fine di garantire il coordinamento del progetto di riqualificazione su tutto il sedime tra San Lorenzo al Mare ed Andora, valorizzare le aree ed agevolare la realizzazione di un'infrastruttura di assoluta rilevanza urbanistica, turistica e paesaggistica, ha convocato a partire dalla fine del 2016 diversi incontri, coinvolgendo gli Enti Locali interessati e le società RFI e FSSU;

- che, in particolare, dopo un incontro preliminare svoltosi nel mese di novembre 2016, si sono tenute una prima riunione plenaria il 3 maggio 2017 (cui hanno fatto seguito incontri tecnici con il Comune di Imperia e con gli altri Comuni dell'area coinvolta) ed una seconda riunione plenaria il 21 luglio 2017;

- che nel corso di tale secondo incontro si è convenuto di predisporre una bozza di Intesa Quadro da sottoporre ai Comuni interessati, a RFI e a FSSU all'interno della quale prevedere il confronto con i Comuni per la condivisione di uno "studio di prefattibilità" che garantisca la continuità con l'attuale percorso ciclabile, nonché la prosecuzione dell'opera dalla ex-stazione ferroviaria di Oneglia fino ad Andora, i criteri e le modalità per la trasformazione urbanistica delle aree di proprietà di RFI dismesse o dismettibili dall'uso ferroviario, al fine di definire in modo omogeneo e coordinato le azioni per il loro recupero nonché la riqualificazione e la valorizzazione;

- che a tal fine le strutture regionali competenti hanno fornito agli Enti Locali la documentazione cartografica e predisposto una bozza dello "studio di prefattibilità" dell'opera sulla base delle proposte e dei suggerimenti degli Enti Locali;

- che tale studio di prefattibilità, da condividersi con i Comuni interessati, è volto a definire il tracciato del nuovo percorso ciclopedonale da San Lorenzo al Mare ad Andora in continuità con il tracciato del Parco costiero del Ponente ligure già in esercizio da Ospedaletti a San Lorenzo, ricomprendendo la progettazione già sviluppata dal Comune di Imperia per la richiesta di finanziamento di cui al richiamato "Bando nazionale periferie", da Area 24 S.p.A per la zona di Capo Berta (c.d. "Incompiuta") e quella predisposta dal Comune di Andora per la parte finale del percorso ricadente nel proprio territorio;

- che è stato altresì mantenuto il coordinamento con i Comuni, RFI e FSSU per garantire l'omogeneità della progettazione della pista ciclopedonale e l'inserimento della stessa o di lotti funzionali tra le opere finanziabili con misure statali e comunitarie, con particolare riferimento al fondo nazionale sulla mobilità ciclistica, strumento in grado di sostenere economicamente la realizzazione della Rete ciclabile del Ponente ligure e ai programmi comunitari;

- che la prosecuzione del Parco costiero del Ponente ligure, inclusa tra gli ambiti territoriali strategici di rilievo regionale dalla L.R. 29/2017 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2018), riveste particolare importanza anche per la sua rilevanza nazionale in quanto lo stesso è parte integrante e rilevante della "Ciclovia Tirrenica" che fa pienamente parte del sistema nazionale delle Ciclovie Turistiche e ne costituisce uno dei tratti più lunghi e di maggiore pregio paesaggistico;

TENUTO CONTO della progettazione già sviluppata da parte dei Comuni di Imperia e di Andora e da parte di Area 24 S.p.A., nonché delle differenti problematiche tecniche della restante parte del tracciato, le amministrazioni interessate hanno ritenuto opportuno che le tratte funzionali fossero corrispondenti ai singoli ambiti comunali;

DATO ATTO che la bozza di intesa quadro di cui sopra prevedeva:

a) l'attività di confronto con i Comuni per la condivisione dello studio di prefattibilità sviluppato dalla Regione Liguria;

b) l'individuazione dei beni ferroviari da dismettere ai fini della realizzazione della pista ciclopedonale e delle aree ad essa funzionalmente correlate;

c) l'individuazione dei beni ferroviari da dismettere destinati ad altri usi urbani compatibili con il contesto circostante;

d) i criteri e le modalità per la trasformazione urbanistica delle aree da destinare ad altri usi urbani di cui alla lettera c), nonché il dimensionamento delle funzioni urbanistiche ammesse, l'assetto funzionale, le quote minime di aree per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici;

e) l'impegno alla ricerca di finanziamenti regionali, nazionali e comunitari ai fini della progettazione e realizzazione di pista ciclabile e percorso pedonale;

f) l'istituzione di una Segreteria Tecnica per coordinare le attività e verificarne lo stato di avanzamento;

DATO ATTO altresì:

- che, in relazione a quanto sopra in data 11 maggio 2018 si è pervenuti alla stipula dell'intesa quadro in argomento sottoscritta da tutti i soggetti interessati;

- che detta intesa quadro prevedeva all'art. 2 lo sviluppo di "Bozza di Studio di Prefattibilità" sviluppata dagli Uffici della Regione Liguria ed allegata sub A alla stessa intesa;

- che risulta indispensabile procedere alla sottoscrizione di un accordo di programma, al fine di addivenire:

- alla cessione da parte di RFI al Comune di Andora delle aree necessarie alla "Realizzazione della Pista ciclabile e del percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora", ricomprendendo in esse anche il fabbricato costituente un tempo casello ferroviario di Andora, insistente su una delle aree, identificabile nel Catasto del Comune di Andora con la particella 296 di foglio 52 (in seguito, anche le "**Aree pista ciclopedonale**"), provvedendo contestualmente alla valorizzazione delle aree a contorno delle suddette Aree pista ciclopedonale, rimanenti in proprietà RFI (in seguito, anche le "**Aree in valorizzazione**"), attraverso apposita variante urbanistica ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997;

- all'approvazione del progetto definitivo per "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora";

CONSIDERATO che gli obiettivi dell'**AdP**, in quanto comportanti una riorganizzazione funzionale delle aree che si estendono dall'ex passaggio a livello di Via Merula sino al confine con il Territorio del Comune di Cervo, risultano compatibili con il vigente Piano Territoriale della Costa, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 64 del 19.12.2000, nonché con le previsioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), che prevede per le aree oggetto del presente **AdP** il seguente assetto insediativo:

- in parte prevalente (sostanzialmente coincidente con le Aree pista ciclopedonale), come zona "PCP – Parco Costiero del Ponente" e disciplinata dall'art. 79 ter delle relative Norme di Attuazione del P.T.C.P. ;

- in parte (sostanzialmente ricompresa fra le Aree in valorizzazione), come zona "TU – Tessuto urbano -" e disciplinata dall'articolo 38 delle stesse Norme del P.T.C.P.;

- in ulteriore parte (ricompresa fra le Aree in valorizzazione), come zona "ID-MA – Insediamenti Diffusi Regime normativo di Mantenimento -" e disciplinata dall'articolo 44 delle stesse Norme del P.T.C.P.;

- che l'intervento di "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora" sotto il profilo urbanistico risulta conforme alle previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Andora (art. 17.1

delle Norme di Conformità e Congruenza), in quanto le Aree pista ciclopedonale risultano classificate nell'ambito SI-U "Ambito per servizi infrastrutturali di interesse urbano – vecchio tracciato ferroviario";

- che, per quanto attiene alla rigenerazione urbanistica delle Aree in valorizzazione, la vigente scheda delle Norme di Conformità e Congruenza relativa al sub ambito di riqualificazione urbana RU15 "Ex stazione ferroviaria" ha ad oggetto il solo edificio della ex stazione ferroviaria. Il presente **AdP**, ponendosi come variante alle previsioni del vigente PUC, apporterà una modifica alla sopracitata scheda delle Norme di Conformità e Congruenza, prevedendo:

  - una variazione della perimetrazione;
  - il computo delle superfici degli edifici ivi insistenti, diversi dall'ex stazione ferroviaria, sulla base dei relativi parametri urbanistici pari a 600 metri quadrati a destinazione commerciale, con conseguente aumento del carico insediativo;

- che, conseguentemente, in merito alla rigenerazione urbanistica delle Aree in valorizzazione, risulta necessario procedere alla modifica della scheda delle Norme di Conformità e Congruenza relativa al sub ambito di riqualificazione urbana RU15 "Ex stazione ferroviaria", ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997;

- che, facendo seguito a quanto sopra riportato, è necessario procedere alla modifica dell'ambito SI-U nelle aree trasferite in capo al Comune di Andora con l'introduzione del sub ambito ICp7 – *interesse comune pista ciclopedonale* e del sub ambito RU39 ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997;

- che, inoltre, risulta necessaria la verifica di assoggettabilità a VAS delle Aree in valorizzazione, ai sensi della L.R. 32/2012 da attuarsi ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 36/1997;

- che il presente **AdP** risulta comprensivo degli elaborati grafici-descrittivi e normativi di cui all'elenco analogico allegato sub A, allegati digitalmente al presente AdP **e** costituenti parte integrante e sostanziale dello stesso, anche se non materialmente allegati;

- che le Amministrazioni e le società sottoelencate a vario titolo interessate al rilascio di nulla osta, atti autorizzativi e concessori ovvero pareri, hanno espresso il proprio parere così come indicato nel verbale della conferenza dei servizi deliberante del....., allegato *sub* B al presente **AdP** quale parte integrante e sostanziale:

……

……

……

- che le Amministrazioni sottoscrittrici del presente AdP, ai sensi dell'art. 58, comma 7, della L.R. n. 36/1997 e s.m., hanno espresso con le loro determinazioni allegate il proprio assenso alla conclusione del presente **AdP** nei termini sotto specificati:

la Regione Liguria con deliberazione della Giunta Regionale n. _____del _____;

il Comune di Andora con deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data _____ ;

DATO ATTO, infine, che il presente AdP è riferito alla tratta funzionale insistente sul solo territorio del Comune di Andora;

VISTO il D.Lgs 267/2000, art. 34;

VISTI gli art. 58 e 60 della L.R. n. 36/1997;

TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

Articolo. 1 – Premesse e allegati

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

Articolo. 2 - Finalità dell'Accordo di Programma

1. Il presente **AdP** è finalizzato a permettere:
   a. la cessione, da parte di RFI al Comune di Andora, delle Aree pista ciclopedonale (graficamente individuate in colore _____- nella planimetria allegata sub C), necessarie alla *"*Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora*",* nonché alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico ad essa connesse;
   b. l'approvazione del progetto definitivo per la "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora*"*;
   c. la rigenerazione urbanistica delle Aree in valorizzazione (graficamente individuate in colore _____ nella planimetria allegata sub D) attraverso apposita variante urbanistica ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997.

Articolo. 3 - Oggetto dell'Accordo di Programma

1. Il presente AdP ha per contenuto, sotto il profilo urbanistico-pianificatorio, l'approvazione della variante al P.U.C vigente ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e ss. mm., di cui agli elaborati grafici-descrittivi e normativi di cui all'elenco analogico allegato sub A, allegati digitalmente al presente AdP e costituenti parte integrante e sostanziale dello stesso, anche se non materialmente allegati.
2. Con il presente AdP, inoltre, si approva, ai fini dell'art. 79 ter della N.T. del P.T.C.P. il Progetto Definitivo relativo all'intervento di "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora".
3. Con il presente AdP si approva la bozza di atto relativo alla cessione delle aree di proprietà RFI al Comune di Andora **(Allegato E)**.

Articolo. 4 - Adempimenti e impegni di Comune e RFI successivi alla stipula dell'Accordo di Programma

1. Il Comune di Andora e RFI si impegnano a stipulare, decorsi 120 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL del presente AdP, al fine di permettere alle Parti di verificare la mancata impugnativa dello stesso, l'atto di cessione (di seguito, l'"**Atto di Cessione**", allegato *sub* E)**,** con cui si procede a formalizzare la cessione al Comune di Andora delle Aree pista ciclopedonale. I contenuti dell'Atto di Cessione potranno essere modificati d'accordo fra le Parti del presente AdP all'esclusivo scopo di adeguarli alle prescrizioni e raccomandazioni formulate dalle medesime, al fine di tenere conto di eventuali mutamenti della situazione di fatto degli immobili.
Le Parti concordano sin d'ora che le spese, tasse, imposte, altri oneri e/o compensi relativi o connessi all'Atto di Cessione saranno a esclusivo carico del Comune, al quale competerà la registrazione dello stesso. Il Comune manleverà RFI da qualsiasi richiesta diretta di pagamento, danno, onere, spesa, costo o conseguenza pregiudizievole che dovesse derivare dal mancato pagamento di tutto quanto sopra da parte del Comune.
2. Le parti convengono che, nelle more della stipula dell'atto di cessione, il Comune di Andora è autorizzato ad intervenire sulle aree oggetto di cessione per quanto necessario alla realizzazione della pista ciclabile. A tal fine, le Parti si danno reciprocamente atto che:

a) gli interventi realizzati dal Comune sulle aree consegnate a norma del presente comma resteranno in sua proprietà, senza che si possa rivendicare l'intervenuta accessione e, pertanto, con espressa esclusione dell'applicabilità dell'art. 934 c.c.;

b) con la consegna delle predette aree, il Comune è costituito custode e responsabile ai sensi dell'art. 2051 delle aree ricevute, con la conseguente assunzione di tutti gli oneri e le responsabilità discendenti ed è tenuto a rispondere di tutti i danni, sia alle persone sia alle cose, arrecati a terzi, alle ditte incaricate dell'esecuzione dei lavori, compresi gli utenti, in conseguenza dell'esercizio del complesso delle attività svolte nell'ambito delle aree oggetto della consegna, mallevando al riguardo RFI e le altre società del Gruppo FS Italiane da qualsiasi richiesta risarcitoria o pretesa da chiunque avanzata nei confronti dei richiamati soggetti, per qualsiasi causa o ragione, collegata e non, in via diretta e/o vicaria, sia verso gli aventi causa e danti causa a qualsiasi titolo;

c) il Comune si impegna ad adottare, e a far adottare alle ditte appaltatrici prevedendolo nei capitolati di gara, tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi di danni - alle persone e alle cose - a terzi che a qualunque titolo accedono alle aree oggetto di consegna per i lavori di realizzazione della pista ciclabile.

d) il Comune è tenuto a stipulare, e a far adottare alle ditte appaltatrici per gli specifici rischi, un contratto di assicurazione per la responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO), per fatti, atti e omissioni, riconducibili alla detenzione delle aree oggetto della consegna, nonché all'esercizio e alla gestione del complesso delle attività svolte nell'ambito delle stesse, in osservanza alle previsioni dell'accordo di programma in questione, compresi i rischi dello svolgimento di tutte le attività e servizi accessori e complementari rispetto a quelle principali e prevalenti, senza eccezioni.

e) l'assicurazione deve avere validità per danni riconducibili per fatto del

detentore delle aree, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualunque titolo e deve essere estesa ai danni cagionati a terzi da persone del cui fatto il Comune sia tenuto a rispondere entro i termini di legge, anche se derivante da comportamento doloso o gravemente colposo;

f) il Comune, nel suo proprio interesse, dovrà provvedere all'assicurazione per i danni da incendio e rischi complementari - compresi atti vandalici e dolosi ed eventi naturali - nonché per i danni da furto dei beni di sua proprietà e/o in consegna o custodia all'Ente stesso o portati da terzi nell'ambito dell'esecuzione dei lavori sulle aree messe a disposizione di cui al presente AdP;

g) in nessun caso RFI risponderà dei danni cagionati ai beni del Comune e delle ditte appaltatrici e/o dei terzi in genere, portati nell'ambito delle aree in oggetto o che abbiano a interferire o siano limitrofe agli immobili in parola;

h) l'esistenza e la validità delle richiamate coperture assicurative, nei limiti minimi previsti, dovrà essere documentata con deposito di copia delle relative polizze quietanzate, nei termini richiesti da RFI e in ogni caso prima della stipula del presente AdP, fermo restando che le assicurazioni dovranno avere validità per tutta la durata della messa a disposizione delle aree, ovvero fino alla definitiva stipula dell'Atto di Cessione di cui al precedente comma 2.

3. L'Atto di Cessione prevedrà che:

- l'acquisizione delle Aree pista ciclopedonale da parte del Comune avverrà a titolo di cessione anticipata di standard urbanistici, come previsto dalla scheda RU15 delle N.C.C. di PUC facente parte della variante urbanistica sottesa al presente **AdP**, nonché, per l'eventuale parte che dovesse risultare eccedente rispetto ai valori tabellari, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed eventuali extra standard, semprechè RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) addivenga alla vendita a terzi delle Aree in valorizzazione entro il termine di 10 (dieci) anni decorrente dalla stipula dell'Atto di Cessione (di seguito, il "**Termine**"). In tale ipotesi, le parti si danno reciprocamente atto di non aver null'altro a pretendere l'una nei confronti dell'altra.
- qualora entro il Termine, RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) non addivenga alla vendita a terzi delle Aree in valorizzazione, la cessione delle Aree pista ciclopedonale sia riqualificata a titolo di compravendita con il pagamento da parte del Comune in favore di RFI del prezzo complessivo da definire a seguito dei frazionamenti e sulla base del valore determinato dalla stima che verrà allegata all'atto di cessione, oltre eventuali oneri e imposte qualora dovuti per legge. Della eventuale mancata vendita a terzi delle Aree in valorizzazione entro il Termine, RFI darà formale comunicazione al Comune.

4. A garanzia degli obblighi del Comune in relazione all'ipotesi che RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) non addivenga alla vendita delle aree entro il Termine, il Comune, con la sottoscrizione del presente AdP, si impegna sin d'ora a:
   - depositare su apposito conto corrente vincolato in favore di RFI l'importo di € 984.000,00 (Euro novecentottantaquattromila virgola zero zero) a titolo di fondo di garanzia, fermo restando che, laddove necessario, tale somma dovrà essere rideterminata sulla base del valore delle aree effettivamente acquisite, a seguito dei frazionamenti e degli aggiornamenti catastali necessari e nel rispetto delle regole contabili definite dai principi contabili generali e dai principi contabili applicati;

- per tutto l'arco temporale decennale, la sussistenza del Fondo di Garanzia sul Conto potrà essere verificata da RFI, per il tramite del notaio che verrà individuato dal Comune stesso d'intesa con RFI (di seguito, il "Notaio"). Al Comune competeranno tutte le spese e gli oneri di gestione del Conto;
- l'importo depositato a titolo di fondo di garanzia, come rideterminato (integrato o decurtato) sulla base della stima definitiva che verrà allegata all'atto di cessione,fermo restando che l'importo massimo del fondo di garanzia depositato ed eventualmente corrisposto dal Comune a R.F.I. non potrà essere superiore ad € 984.000,00, verrà liberato in favore di RFI (unitamente agli eventuali oneri e alle imposte dovute per legge cui, sempre per legge, competerà inderogabilmente a quest'ultima rispettivamente il sostenimento e il versamento) all'atto della formale comunicazione da parte di RFI avente ad oggetto la mancata vendita delle Aree in valorizzazione nel termine di 10 anni sopra previsto;
- nel caso in cui, invece, RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) addivenga alla vendita delle Aree in valorizzazione entro il Termine, ne darà immediata formale comunicazione al Comune e al Notaio e l'importo depositato a titolo di fondo di garanzia verrà svincolato in favore del Comune, rientrando il medesimo nella piena disponibilità di quest'ultimo.

5. Resta da ultimo inteso fra le Parti che, a condizione che sia ancora vigente la disciplina urbanistica prevista dal presente AdP, qualora dopo lo spirare del Termine ed il perfezionamento dell'Atto di Cessione:
   - RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) addivenga alla vendita a terzi delle Aree in valorizzazione; ovvero
   - RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) proceda in proprio all'attuazione urbanistica delle Aree in valorizzazione;

   l'importo, così come rideterminato nella stima definitiva che verrà allegata all'atto di cessione e corrisposto ad RFI, dovrà essere corrisposto al Comune dal Soggetto Attuatore delle Aree in valorizzazione, a titolo di monetizzazione di standard urbanistici e, per l'eventuale parte eccedente rispetto ai valori tabellari, potrà essere imputato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed eventuali extra standard, entro novanta giorni dalla presentazione della relativa istanza di Permesso di Costruire.

6. RFI si impegna a definire gli aggiornamenti catastali necessari entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente AdP.
7. In connessione con quanto convenuto nel presente articolo:
   - le Parti convengono che eventuali interventi edilizi nel sub ambito RU15, come modificato dalla variante al PUC in argomento, da parte di RFI o altro soggetto attuatore, restano comunque subordinati alla presentazione del dovuto Permesso di Costruire Convenzionato;
   - ai fini fiscali, in merito all'Area pista ciclopedonale e ferme restando eventuali modifiche normative che dovessero intercorrere nel frattempo, RFI dichiara sin d'ora che:
     - nell'Atto di Cessione, laddove non fosse possibile applicare quanto previsto dall'art. 51 della L. 342/2000; così come
     - nel caso in cui si concretizzasse la Mancata valorizzazione;

intende esercitare *ex* art. 10, comma 1, numero 8-*ter*, del D.P.R. 633/1972 l'opzione per l'imposizione IVA per la cessione degli eventuali fabbricati strumentali per natura che dovessero essere ricompresi tra le Aree pista ciclopedonale. Per parte sua, il Comune, ferme sempre restando eventuali modifiche normative che dovessero intercorrere nel frattempo, dichiara, e RFI ne prende atto, di agire nella sua veste di "pubblica amministrazione" e, in quanto tale, è soggetta al regime dello *split payment* (cfr. art. 17-*ter* del D.P.R. 633/1972), con l'effetto che l'eventuale importo relativo all'IVA indicato in fattura verrà da essa versato direttamente all'Erario e non a RFI.

Articolo. 5 - Efficacia dell'Accordo di Programma

1. L'efficacia dell'AdP è subordinata all'osservanza delle condizioni e delle prescrizioni contenute nelle determinazioni espresse sia dalle Amministrazioni stipulanti, e ritualmente acquisite nel corso del procedimento, sia dalle altre Amministrazioni e società all'uopo interpellate, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente AdP, anche se non materialmente allegate.
2. Le Parti concordano che, in caso di impugnativa per l'annullamento del presente AdP, si valuteranno in buona fede soluzioni alternative rispetto alla cessione anticipata di *standard*, per permettere, laddove possibile, la cessione delle aree di RFI a favore del Comune.

Articolo. 6 - Controversie

1. Ai sensi dell'art. 133 del D.Lgs. 2.07.2010, n.104, recante il Codice del Processo Amministrativo, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione e attuazione del presente AdP, saranno devoluti alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

Articolo 7 - Pubblicazione

1. Ai sensi dell'art. 58, comma 7, lett. f), della L.R. 4.9.1997, n. 36, dell'avvenuta stipula del presente AdP è data notizia, a cura del Comune di Andora, mediante avviso recante l'indicazione della sede di deposito degli atti con esso approvati, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione e da divulgarsi con ogni altro mezzo ritenuto idoneo.

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A: elenco analogico degli elaborati grafici descrittivi e normativi della variante al P.U.C vigente ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e ss. mm.;
Allegato B: verbale della conferenza dei servizi deliberante del.....;
Allegato C: planimetria Aree pista ciclopedonale;
Allegato D: planimetria Aree in valorizzazione;
Allegato E: bozza atto di cessione.

Genova, lì _____

Per la Regione Liguria

Il Presidente Dott. …… _____

Per il Comune di Andora

Il Sindaco, Dott. … _____

Per Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Il Responsabile …, Dott. … _____

Per presa visione:

Per FS Sistemi Urbani S.r.l.

Il Responsabile …, Dott….. _____

ALLEGATO A

COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

AREA URBANISTICA SUE SUAP E PAESAGGIO LLPP DEMANIO AMBIENTE

OGGETTO: Elenco documenti analogici relativi all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/97 per "realizzazione di una Pista Ciclopedonale sul sedime della dismessa tratta Ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora ed il riassetto urbanistico delle aree ferroviarie del Ponente Ligure. – Tratto insistente sul territorio del Comune di Andora.

Titolo	data	prot. n.
Tav. 1 Inquadramento cartografico	13.11.2020	27035
Tav. 2 tracciato pista ciclopedonale su base catastale	13.11.2020	27035
Tav. 3 PUC tav B4a struttura piano su base CTR	13.11.2020	27035
Tav. 4 PUC tav B5a sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi	13.11.2020	27035
Tav. 5 PUC B9a struttura piano su base catastale	13.11.2020	27035
Elab. 1 Relazione	13.11.2020	27035
Elab. 2 Rapporto preliminare	13.11.2020	27035
Elab. 3 Elenco particelle catastali	13.11.2020	27035
Elab. 4 Relazione economico finanziaria – valutazione valore aree	13.11.2020	27035
Elab. 5 PUC Norme di conformità e congruenza testo di raffronto	13.11.2020	27035
Elab. 6 PUC Norme di conformità e congruenza testo definitivo	13.11.2020	27035
Elab. Bozza Studio di Prefattibilità intervento di "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo al Mare Andora.	13.11.2020	27035
Elab. Relazione geologica	13.11.2020	27035
Progetto definitivo per la realizzazione del lotto "pista ciclopedonale" nel territorio del Comune di Andora - area ex sedime ferroviario linea Genova-Ventimiglia		
D01 Relazione Tecnico Illustrativa	13.11.2020	27035
D02 Quadro Economico	13.11.2020	27035
D03 Estratti cartografici	13.11.2020	27035
D04 Stato di fatto 5000	13.11.2020	27035
D05 Stato di fatto 500	13.11.2020	27035
D06 Progetto 5000	13.11.2020	27035
D07 Progetto 500	13.11.2020	27035
D08 Particolari costruttivi	13.11.2020	27035
D09 Fotoinserimenti	13.11.2020	27035
D10 Computo metrico estimativo	13.11.2020	27035
D11 Elenco Prezzi e Analisi Prezzi	13.11.2020	27035
D12 Relazione Paesaggistica	13.11.2020	27035
Relazione geologica	13.11.2020	27035
Riutilizzo in sito del materiale del rilevato ferroviario ammissibilità e piano di indagine	13.11.2020	27035

Via Cavour, 94 – C.A.P. 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099
PEC: protocollo@cert.comunediandora.it – sito internet: www.comune.andora.sv.it

Studio idraulico	13.11.2020	27035
Analisi Ambientali - terreni amianto eulati	13.11.2020	27035

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.
(arch. Paolo Ghione)

Via Cavour, 94 – C.A.P. 17051 – Tel.: 0182 / 68.111 – Fax.: 0182 / 68.11.244
Partita I.V.A.: 00135420099
PEC: protocollo@cert.comunediandora.it – sito internet: www.comune.andora.sv.it

Allegato B

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Tra

COMUNE DI [•], con sede in …… n. 3 (P. IVA …….), in persona del …… (C.F. ……..), nato …….., giusta le competenze di cui all'art. …….., a quanto *infra* debitamente autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale in data _____, n. _____,
di seguito nominato Comune,

E

"**RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.**", con sede in Roma (RM), Piazza della Croce Rossa n. 1, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale …… (in seguito per brevità indicata anche come "RFI"), in questo atto rappresentata dal procuratore ……., nato a …….., domiciliato a Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con procura a rogito Notaio Paolo Castellini di Roma in data ……, repertorio numero ……., registrata a Roma …….. al numero …….. di seguito "RFI";

Premesso che:

PREMESSO:

- che a seguito del completamento e della messa in esercizio del raddoppio della tratta ferroviaria San Lorenzo al Mare-Andora, sviluppato integralmente a monte del precedente tracciato, nel mese di dicembre 2016 sono stati dismessi l'intero tracciato del vecchio sedime ferroviario per circa 18,5 km e aree di superficie superiori a 357.000 metri quadri, comprensive delle ex-stazioni e dei parchi ferroviari di Porto Maurizio, Oneglia, Diano Marina, San Bartolomeo al Mare, Cervo ed Andora.

- che i Comuni interessati e Regione Liguria hanno ritenuto concordemente che l'opzione di utilizzo del tracciato ampiamente preferibile sia il prolungamento del Parco costiero del Ponente ligure realizzato nel 2001 tra Ospedaletti e San Lorenzo al Mare attraverso la realizzazione di una pista ciclabile affiancata da un percorso pedonale con lo stesso standard di qualità del Parco stesso.

- che La Regione Liguria, al fine di garantire il coordinamento del progetto di riqualificazione su tutto il sedime tra San Lorenzo al Mare ed Andora, valorizzare l'area e agevolare la realizzazione di un'infrastruttura di assoluta rilevanza urbanistica, turistica e paesaggistica, ha convocato a partire dalla fine del 2016 diversi incontri coinvolgendo gli Enti Locali interessati, RFI ed FS Sistemi Urbani.

- che, in particolare, dopo un incontro preliminare svoltosi nel mese di novembre 2016, si sono tenute una prima riunione plenaria il 3 maggio 2017 (cui hanno fatto seguito incontri tecnici con il comune di Imperia e con gli altri comuni dell'area coinvolta) ed una seconda riunione plenaria il 21 luglio 2017.

- che nel corso di tale secondo incontro si è convenuto di predisporre una bozza di Intesa Quadro da sottoporre ai comuni interessati, ad RFI e a FS Sistemi Urbani all'interno della quale prevedere il confronto con i comuni per la condivisione di uno "studio di prefattibilità" che garantisca la continuità con l'attuale percorso ciclabile nonché la prosecuzione dell'opera dalla ex-stazione ferroviaria di Oneglia fino ad Andora, i criteri e le modalità per la trasformazione urbanistica delle aree di proprietà di RFI dismesse o dismettibili dall'uso ferroviario al fine di definire in modo omogeneo e coordinato le azioni per il loro recupero nonché la riqualificazione e la valorizzazione.

- che a tal fine le strutture regionali competenti hanno fornito agli Enti Locali la documentazione cartografica e predisposto una bozza dello "studio di prefattibilità" dell'opera sulla base delle proposte e dei suggerimenti degli Enti Locali;

- che tale studio di prefattibilità, da condividersi con i Comuni interessati, è volto a definire il tracciato del nuovo percorso ciclo-pedonale da San Lorenzo al Mare ad Andora in continuità con il tracciato del Parco costiero del Ponente ligure già in esercizio da Ospedaletti a San Lorenzo, ricomprendendo la progettazione già sviluppata dal Comune di Imperia per la richiesta di finanziamento di cui al richiamato "Bando nazionale periferie", da Area 24 S.p.A per la zona di Capo Berta (c.d. "Incompiuta") e quella predisposta dal Comune di Andora per la parte finale del percorso ricadente nel proprio territorio;

- che è stato altresì mantenuto il coordinamento con i Comuni, RFI ed FS Sistemi Urbani per garantire l'omogeneità della progettazione della ciclopedonale e l'inserimento della stessa o di lotti funzionali tra le opere finanziabili con misure statali e comunitarie, con particolare riferimento al fondo nazionale sulla mobilità ciclistica, strumento in grado di sostenere economicamente la realizzazione della Rete ciclabile del Ponente ligure ed ai programmi comunitari;

- che la prosecuzione del Parco costiero del Ponente ligure, inclusa tra gli ambiti territoriali strategici di rilievo regionale dalla l.r. 29/2017 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità per l'anno 2018), riveste particolare importanza anche per la sua rilevanza nazionale in quanto lo stesso è parte integrante e rilevante della "Ciclovia Tirrenica" che fa pienamente parte del sistema nazionale delle Ciclovie Turistiche e ne costituisce uno dei tratti più lunghi e di maggiore pregio paesaggistico;

TENUTO conto della progettazione già sviluppata da parte dei Comuni di Imperia, di Andora e da parte di Area 24 S.p.A., nonché delle differenti problematiche tecniche della restante parte del tracciato, le tratte funzionali saranno corrispondenti ai singoli ambiti comunali;

DATO ATTO che l'intesa quadro in argomento prevedeva:

a) l'attività di confronto con i Comuni per la condivisione dello studio di pre-fattibilità sviluppato da Regione Liguria;

b) l'individuazione dei beni ferroviari da dismettere ai fini della realizzazione della pista ciclopedonale e delle aree ad essa funzionalmente correlate;

c) l'individuazione dei beni ferroviari da dismettere destinati ad altri usi urbani compatibili con il contesto circostante;

d) i criteri e le modalità per la trasformazione urbanistica delle aree da destinare ad altri usi urbani di cui alla lettera c) nonché il dimensionamento delle funzioni urbanistiche ammesse, l'assetto

funzionale, le quote minime di aree per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici;

e) l'impegno alla ricerca di finanziamenti regionali, nazionali e comunitari ai fini della progettazione e realizzazione di pista ciclabile e percorso pedonale;

f) l'istituzione di una Segreteria Tecnica per coordinare le attività e verificarne lo stato di avanzamento;

DATO ATTO altresì:

- che, in relazione a quanto sopra in data 20 aprile 2018 si è pervenuti alla stipula definitiva dell'intesa quadro in argomento sottoscritta da tutti i soggetti interessati;

- che detta intesa quadro prevedeva all'art. 2 lo sviluppo di "Bozza di Studio di Prefattibilità" sviluppata dagli Uffici della Regione Liguria ed allegata sub A alla stessa intesa;

- che risulta indispensabile procedere alla sottoscrizione di separati accordi di programma in relazione alle specifiche tratte di competenza dei singoli Comuni, al fine di addivenire, per quanto relativo al presente atto, alla cessione, da parte di R.F.I. al Comune di Andora delle aree necessarie alla *"*Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora*"* provvedendo contestualmente alla valorizzazione delle aree rimanenti in proprietà R.F.I. attraverso apposita variante urbanistica ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97;

CONSIDERATO che l'intervento in argomento, in quanto comportante una riorganizzazione funzionale che si estende dall'ex passaggio a livello di Via Merula sino al confine con il Territorio del Comune di Cervo, risulta compatibile con le previsioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) relativo all'ambito interessato classificato, per l'assetto insediativo:

- in parte prevalente, (sostanzialmente coincidente con le aree direttamente interessate dall'intervento in argomento) come zona "PCP – Parco Costiero del Ponente" e disciplinata dall'art. 79 ter delle relative Norme di Attuazione del P.T.C.P. ;
- in parte (sostanzialmente aree a contorno della porzione direttamente interessate dall'intervento in argomento) come zona "TU – Tessuto urbano -" e disciplinata dall'articolo 38 delle stesse Norme del P.T.C.P.;
- in ulteriore parte (anche questa costituita da aree a contorno della porzione direttamente interessate dall'intervento in argomento) come zona "ID-MA – Insediamenti Diffusi Regime normativo di Mantenimento -" e disciplinata dall'articolo 44 delle stesse Norme del P.T.C.P.;
- del vigente Piano Territoriale della Costa, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 64 del 19.12.2000;

- *che il medesimo intervento di "*Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora *" sotto il profilo urbanistico risulta conforme rispetto alle previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Andora (art. 17.1 delle Norme di Conformitè e Congruenza), in quanto, le aree direttamente interessate dall'intervento, risultano classificate nell'ambito SI-U "Ambito per servizi infrastrutturali di interesse urbano – vecchio tracciato ferroviario";*

- che, per quanto riferito alla valorizzazione delle aree rimanenti in proprietà R.F.I., sotto il profilo urbanistico si pone in variante rispetto alle previsioni del PUC per quanto attiene alla perimetrazione del sub ambito di riqualificazione urbana RU15 "Ex stazione ferroviaria" che, nella scheda normativa delle Norme di Conformità e Congruenza di riferimento, è limitato all'edificio della ex stazione ferroviaria mentre nella previsione di variante vengono inserite nella scheda oltre la variazione della perimetrazione oltre al computo delle superfici degli edifici esistenti sul compendio alla stessa e distinti dal fabbricato

principale, sulla base dei relativi parametri urbanistici per 600 metri quadrati a destinazione commerciale, con conseguente aumento del carico insediativo;

- che, conseguentemente, in merito alla valorizzazione delle aree rimanenti in proprietà a R.F.I., è stato necessario procedere alla stesura della modifica del sub ambito RU15 ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97;

- che facendo seguito a quanto sopra riportato, è stato necessario procedere alla stesura della modifica dell'ambito SU-I nelle aree trasferitte in capo al Comune di Andora con l'introduzione del sub ambito ICp7 – interesse comune pista ciclopedonale e del sub ambito RU39 ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97;

- che, inoltre, è risultata necessaria la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 32/2012 da attuarsi ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 36/97;

- che la documentazione da approvata con l'Accordo di Programma consta, nella sua versione definitiva, dei seguenti elaborati grafici e descrittivi e normativi:

- Progetto definitivo "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora ";
- Cartografia Catastale inerente la tratta ubicata sul territorio del Comune di Andora;
- Elenco delle particelle catastali interessate dalla realizzazione della pista ciclo-pedonale;
- Relazione economica finanziaria – valutazione aree in cessione da RFI e aree oggetto di valorizzazione di proprietà RFI
- Elaborati di Variante Urbanistica;
- Rapporto Preliminare

- che le Amministrazioni e gli Enti sottoelencati a vario titolo interessati al rilascio di nulla osta, atti autorizzativi e concessori ovvero pareri, hanno espresso il proprio parere così come indicato nel verbale della conferenza dei

servizi deliberante del....., allegato all' Accordo di Programma quale parte integrante e sostanziale:

- ……
- ……
- ……

- che le Amministrazioni sottoscrittrici dell'Accordo di Programma, e di seguito denominate parti ai sensi dell'art. 58, comma 7, della L.R. n. 36/1997 e s.m., hanno espresso le loro determinazioni allegate il proprio assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma in argomento nei termini sotto specificati:

- *la Regione Liguria con deliberazione della Giunta Regionale n. _____del _____;*

- *il Comune di Andora con deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data _____ ;*

- *R.F.I. _____*

- *F.S. Sistemi Urbani_____*

- che con D.C.C. n. …….. del ……. È stata adottata proposta di Accordo di Programma per "Realizzazione della Pista ciclabile e percorso pedonale sul sedime della dismessa tratta ferroviaria S. Lorenzo Al Mare – Andora. Porzione del tracciato insistente sul territorio del Comune di Andora";

- che in data ……. è stato stipulato l'Accordo di Programma sopra richiamato.

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato
Le Parti, *ut supra* rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

Articolo 1 – Premesse ed allegati

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e costituiscono patto tra le Parti.

Articolo 2 – Oggetto

2.1 RFI cede e il Comune di Andora acquista, alle condizioni che seguono, mediante la stipula del presente contratto, le Aree Ex Sedime Ferroviario, per complessivi **……..** mq circa, compreso fabbricato di circa 80 mq, come meglio individuati nella planimetria allegata sub **A,** quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato e nelle schede catastali allegate sub **B,** quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato.

2.2 Le parti convengono che l'incremento di valore delle aree rimanenti in capo a R.F.I. conseguenti alla valorizzazione derivante dalla variante urbanistica di cui all'Elaborato dell'Accordo di Programma "Relazione economica finanziaria – valutazione aree in cessione da RFI e aree oggetto di valorizzazione di proprietà R.F.I., ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97", allegato **C**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato, risultano compensative con il valore complessivo delle aree cedute al Comune di Andora, pari a circa **Euro 984.000,00**.

2.3 Le parti convengono, a garanzia reciproca, che qualora R.F.I. (o altra società del gruppo) non riuscisse a vendere le aree valorizzate dalla variante di cui al presente accordo, entro dieci anni dalla firma dell'accordo stesso, il Comune si obbliga a garantire l'importo relativo al valore delle aree al prezzo di mercato stabilito in € 984.000,00, alle seguenti condizioni:

- • l'acquisizione delle Aree pista ciclopedonale da parte del Comune avverrà a titolo di cessione anticipata di standard urbanistici, come previsto dalla scheda RU15 delle N.C.C. di PUC facente parte della variante urbanistica sottesa al presente **AdP**, nonché, per l'eventuale parte che dovesse risultare eccedente rispetto ai valori tabellari, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed eventuali extra standard, semprechè RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) addivenga alla vendita a terzi delle Aree in valorizzazione entro il termine di 10 (dieci) anni decorrente dalla stipula dell'Atto di Cessione (di seguito, il "**Termine**"). In tale

ipotesi, le parti si danno reciprocamente atto di non aver null'altro a pretendere l'una nei confronti dell'altra.

- qualora entro il Termine, RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) non addivenga alla vendita a terzi delle Aree in valorizzazione, la cessione delle Aree pista ciclopedonale sia riqualificata a titolo di compravendita con il pagamento da parte del Comune in favore di RFI del prezzo complessivo da definire a seguito dei frazionamenti e sulla base del valore determinato dalla stima che verrà allegata all'atto di cessione, oltre eventuali oneri e imposte qualora dovuti per legge. Della eventuale mancata vendita a terzi delle Aree in valorizzazione entro il Termine, RFI darà formale comunicazione al Comune.

2.4 A garanzia degli obblighi del Comune in relazione all'ipotesi che RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) non addivenga alla vendita delle aree entro il Termine, il Comune, con la sottoscrizione del presente AdP, si impegna sin d'ora a:

- depositare su apposito conto corrente vincolato in favore di RFI l'importo di € 984.000,00 (Euro novecentottantaquattromila virgola zero zero) a titolo di fondo di garanzia, fermo restando che, laddove necessario, tale somma dovrà essere rideterminata sulla base del valore delle aree effettivamente acquisite, a seguito dei frazionamenti e degli aggiornamenti catastali necessari e nel rispetto delle regole contabili definite dai principi contabili generali e dai principi contabili applicati;
- per tutto l'arco temporale decennale, la sussistenza del Fondo di Garanzia sul Conto potrà essere verificata da RFI, per il tramite del notaio che verrà individuato dal Comune stesso d'intesa con RFI (di seguito, il "Notaio"). Al Comune competeranno tutte le spese e gli oneri di gestione del Conto;
- l'importo depositato a titolo di fondo di garanzia, come rideterminato (integrato o decurtato) sulla base della stima definitiva che verrà allegata all'atto di cessione ,fermo restando che l'importo massimo del fondo di garanzia depositato ed eventualmente corrisposto dal Comune a R.F.I. non potrà essere superiore ad € 984.000,00, verrà

liberato in favore di RFI (unitamente agli eventuali oneri e alle imposte dovute per legge cui, sempre per legge, competerà inderogabilmente a quest'ultima rispettivamente il sostenimento e il versamento) all'atto della formale comunicazione da parte di RFI avente ad oggetto la mancata vendita delle Aree in valorizzazione nel termine di 10 anni sopra previsto;

- nel caso in cui, invece, RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) addivenga alla vendita delle Aree in valorizzazione entro il Termine, ne darà immediata formale comunicazione al Comune e al Notaio e l'importo depositato a titolo di fondo di garanzia verrà svincolato in favore del Comune, rientrando il medesimo nella piena disponibilità di quest'ultimo.

2.5 Resta da ultimo inteso fra le Parti che, a condizione che sia ancora vigente la disciplina urbanistica prevista dal presente AdP, qualora dopo lo spirare del Termine ed il perfezionamento dell'Atto di Cessione:

- RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) addivenga alla vendita a terzi delle Aree in valorizzazione; ovvero
- RFI (o un suo avente causa all'interno del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane) proceda in proprio all'attuazione urbanistica delle Aree in valorizzazione;

l'importo, così come rideterminato nella stima definitiva che verrà allegata all'atto di cessione e corrisposto ad RFI, dovrà essere corrisposto al Comune dal Soggetto Attuatore delle Aree in valorizzazione, a titolo di monetizzazione di standard urbanistici e, per l'eventuale parte eccedente rispetto ai valori tabellari, potrà essere imputato anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed eventuali extra standard, entro novanta giorni dalla presentazione della relativa istanza di Permesso di Costruire.

2.6 RFI si impegna a definire gli aggiornamenti catastali necessari entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente AdP.

2.7 In connessione con quanto convenuto nel presente articolo:

- le Parti convengono che eventuali interventi edilizi nel sub ambito RU15, come modificato dalla variante al PUC in argomento, da parte di RFI o altro soggetto attuatore, restano comunque subordinati alla

presentazione del dovuto Permesso di Costruire Convenzionato;

- ai fini fiscali, in merito all'Area pista ciclopedonale e ferme restando eventuali modifiche normative che dovessero intercorrere nel frattempo, RFI dichiara sin d'ora che:
  - nell'Atto di Cessione, laddove non fosse possibile applicare quanto previsto dall'art. 51 della L. 342/2000; così come
  - nel caso in cui si concretizzasse la Mancata valorizzazione. intende esercitare *ex* art. 10, comma 1, numero 8-*ter*, del D.P.R. 633/1972 l'opzione per l'imposizione IVA per la cessione degli eventuali fabbricati strumentali per natura che dovessero essere ricompresi tra le Aree pista ciclopedonale. Per parte sua, il Comune, ferme sempre restando eventuali modifiche normative che dovessero intercorrere nel frattempo, dichiara, e RFI ne prende atto, di agire nella sua veste di "pubblica amministrazione" e, in quanto tale, è soggetta al regime dello *split payment* (cfr. art. 17-*ter* del D.P.R. 633/1972), con l'effetto che l'eventuale importo relativo all'IVA indicato in fattura verrà da essa versato direttamente all'Erario e non a RFI.

2.8 Le Parti danno atto e convengono che la consegna delle Aree Ex Sedime Ferroviario nonché del fabbricato catastalmente identificato al fg. 52 part. 296, è contestuale alla sottoscrizione del presente contratto

Articolo 3 – Disposizioni in materia ambientale e bellica: manleva

3.1 RFI non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle Aree Ex Sedime e dei Fabbricati. Risultano a carico del promissario acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. Il Comune pertanto espressamente dichiara di sollevare il promittente venditore da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.

3.2 Qualora necessaria, la bonifica da ordigni bellici delle Aree Ex Sedime sarà a completa cura e spese del Comune.

3.3 RFI resta manlevata da qualsiasi indagine/intervento supplementare necessario per l'esecuzione dei lavori di realizzazione della pista ciclopedonale

che si rendessero correlati con la tutela del vincolo archeologico, le cui spese saranno pertanto a totale carico del Comune.

Articolo 4 – Dichiarazioni delle Parti

4.1 Si comprendono nella compravendita, fatta a corpo e non a misura, tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive se e in quanto esistenti nel compendio predetto che viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, nulla escluso od eccettuato, sì e come dalla parte venditrice si possedeva e godeva o da essa si aveva diritto di possedere e godere, ben noti ed accettati espressamente senza riserva alcuna dalla parte promissaria acquirente.

4.2 La parte acquirente si obbliga, a semplice richiesta della parte venditrice, a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc.), anche se condominiali, qualora queste interferissero o fossero comuni con la restante proprietà ferroviaria; la cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero o pro quota condominiale nel caso, alla parte promissaria acquirente medesima.

4.3 La parte acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile sia dagli impianti della trazione elettrica ferroviaria e sia dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari, nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare, di rinunciare, senza limite e/o condizione, per sé, aventi causa a qualsiasi titolo e per i suoi successori, a richiedere modifiche e/o l'installazione di dispositivi di protezione e/o barriere antirumore.

4.4 L'Ente acquirente s'impegna a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, alla società venditrice per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto nelle unità immobiliari che saranno oggetto di vendita.

4.5 Si dà atto che gli immobili oggetto di vendita sono sottoposti a vincolo monumentale come imposto della Soprintendenza competente con D.P.C.R. n. 117 del 06/09/2021.

4.6 L'acquirente manleva la parte venditrice per eventuali sconfinamenti di terzi confinanti che abbiano causato occupazioni abusive o potenziali diritti di usucapione.

4.7 La parte venditrice, in persona di chi sopra, non garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti di cui sono dotate le unità immobiliari in oggetto, nonché la loro conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati; l'acquirente prende atto di tale dichiarazione ed esonera espressamente il venditore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 5 - Provenienza

5.1 La parte venditrice dichiara di essere proprietaria di quanto in oggetto da oltre il ventennio cumulativamente con le danti causa Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni e Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato restando esonerata espressamente dal produrre direttamente e/o indirettamente la documentazione di cui all'art. 1477 del Codice Civile.

Al riguardo si precisa che:

- con legge 17 Maggio 1985 n. 210 è stato istituito l'Ente Ferrovie dello Stato, che è succeduto in tutti i rapporti attivi e passivi, beni, partecipazioni e gestioni speciali già di pertinenza della cessata Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato;
- a seguito del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, convertito in Legge 8 agosto 1992 n. 359 nonché della delibera del CIPE del 12 agosto 1992, l'Ente Ferrovie dello Stato è stato trasformato in società per Azioni assumendo, come risulta dal verbale per Notaio Angelo Falcone di Roma del 23 Dicembre 1992 repertorio 9457/2896, registrato a Roma il 28 Dicembre 1992 al numero 61157/1B, cui ha fatto seguito atto di modifica ed integrazione del medesimo Notaio il 26 Febbraio 1993 rep. 9574/2923, registrato a Roma l'8 Marzo 1993 al n. 12193/1B - entrambi depositati presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma il 19 Marzo 1993 - la denominazione di "Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi per Azioni";

- con atto del Notaio Angelo Falcone di Roma del 21 giugno 2001, Repertorio 14002/4104, debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5, l'Assemblea Straordinaria della "Ferrovie dello Stato - Società di Trasporti e Servizi per Azioni" ha modificato la predetta denominazione in "Rete Ferroviaria Italiana – Società per azioni" in sigla "RFI S.p.A.".

5.2 Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487 secondo comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo: la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia.

Il Signor _____, quale rappresentante della parte venditrice, consapevole delle sanzioni previste dai collegati articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, in caso di dichiarazioni false e mendaci, ai sensi dell'articolo 43, commi 6 e 7, della Legge 23 dicembre 2000 numero 388, dichiara che la costruzione dei Fabbricati è stata iniziata in data anteriore al 1/9/1967.

5.3 Le parti, come sopra rappresentata ed in proprio, dispensano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrizioni d'ufficio per questo atto.

5.4 Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti, in persona di chi sopra e in proprio, fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle altre norme vigenti in materia.

Articolo 6 – Effetti novativi del presente contratto rispetto al protocollo di Intesa del 20 aprile 2018

Le Parti si danno atto che il presente contratto ha efficacia novativa rispetto al Protocollo di Intesa stipulato in data 20 aprile 2018 sottoscritto da tutti i soggetti interessati;

Articolo 7 – Spese e dichiarazioni fiscali e tributarie

Tutte le spese, oneri e tasse derivanti dal presente atto sono e saranno a esclusivo carico della parte promissaria acquirente.

Articolo 8 - Diffusione dei contenuti dell'Accordo e norme sulla privacy

Al fine di tutelare l'immagine e la reputazione delle Parti, le stesse si impegnano a concordare preventivamente le eventuali modalità di

comunicazione, promozione e diffusione (conferenze/comunicati stampa, eventi etc.) dei contenuti del presente accordo, assicurando che le stesse risultino in linea con le rispettive policy di comunicazione esterna e relazione con i media.

I comparenti, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Europeo 679/2016, autorizzano me _____ al trattamento dei dati che riguardano le parti interessate. Si tratta di informazioni personali e/o patrimoniali che saranno trattate in modo sia elettronico che manuale. Il trattamento dei dati avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio nei casi previsti dalla legge.

Finalità del trattamento e base giuridica

Nel corso dello svolgimento delle attività connesse alla formalizzazione ed alla successiva attuazione del presente Accordo, ciascuna delle Parti tratterà dati personali riferibili a dipendenti, amministratori, rappresentanti e/o collaboratori dell'altra Parte, motivo per il quale ciascuna di esse si impegna a procedere al trattamento di tali dati personali in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento EU 679/2016 e al D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018, in materia di protezione dei dati personali, nonché a tutte le norme di legge di volta in volta applicabili.

Le Parti si impegnano a condurre le attività di trattamento di dati personali sulla base dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e riservatezza degli interessati, e solo ed esclusivamente per le finalità di formalizzazione ed alla successiva attuazione del presente Accordo (Base giuridica: Contrattuale), nonché degli eventuali obblighi di legge (Base giuridica: Legale).

Tipologie di dati personali

I dati personali raccolti nell'ambito delle fasi di formalizzazione e successiva attuazione del presente Accordo rientrano nelle seguenti categorie:

Dati Comuni acquisiti direttamente presso le Parti: dati anagrafici, codice di identificazione fiscale (di dipendenti, amministratori, rappresentanti e/o collaboratori), dati di contatto (PEC, e-mail, contatti telefonici).

I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza.

Conservazione dei dati

I dati personali raccolti nell'ambito di cui al presente Accordo saranno trattati da ciascuna delle Parti limitatamente al periodo di tempo necessario al perseguimento delle finalità di cui sopra. Nel caso in cui esigenze di tipo

contabile/amministrativo ne richiedano la conservazione per periodi più estesi, gli stessi saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a 10 anni dal termine di scadenza del presente Accordo.

Diritti degli Interessati

Il Regolamento EU 679/2016 (artt. da 15 a 23) conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei propri dati personali, gli interessati hanno diritto di chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione, l'opposizione e la portabilità; inoltre possono proporre reclamo, nei confronti dell'Autorità di Controllo, che in Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personali. A tal proposito, ciascuna delle Parti si impegna a garantire l'esercizio di tali diritti da parte degli interessati. Dichiara, inoltre, espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o collaboratori ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

Articolo 9 - Diffusione dei contenuti dell'Accordo

Al fine di tutelare l'immagine e la reputazione delle Parti, le stesse si impegnano a concordare preventivamente le eventuali modalità di comunicazione, promozione e diffusione (conferenze/comunicati stampa, eventi etc.) dei contenuti del presente accordo, assicurando che le stesse risultino in linea con le rispettive policy di comunicazione esterna e relazione con i media.

****

Redatto congiuntamente e sottoscritto in triplice originale, fin qui di dieci facciate ciascuno, a _____ nel giorno _____

Per il COMUNE DI [•]

Dott.

Per RFI

Dott.