

# Accordo di pianificazione con privati

ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 per la realizzazione e cessione di un'area verde a Poggetto

Il **Comune di San Pietro in Casale**, con sede in via MATTEOTTI n°154 a San Pietro in Casale, C.F. 80062730371, in persona del Sindaco in carica, Ing. Roberto Brunelli, a ciò autorizzato con delibera C.C. n°\_\_ del \_\_\_\_\_, il "Comune",

ed il Sig. **Fabrizio Battista** nato a San Pietro in Casale il 08/03/1926 residente a Ferrara in Via Sammartina 12 C.F.: FBBBTS26C0811100 d'ora innanzi denominato come la "Proprietà".

Premesso che:

- la *Proprietà* risulta proprietaria esclusiva di un'ampia area di terreno del Comune di San Pietro in Casale, frazione di Poggetto, Via Govoni, identificata in Catasto al Foglio 25 Mappale 29 della superficie catastale complessiva di 11.111 mq circa, come risulta dall'Allegato 1 - *Planimetria catastale e relativa Visura*;
- tale area è destinata dal vigente P.R.G. a zona "E3: Zona agricola periurbana" e dal PSC adottato Ambito 19 ANS-C "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera", come risulta dall'allegato n. 2 Estratto di PRG e PSC;
- l'area si presenta completamente libera da opere, costruzioni od edifici;
- è intenzione dell'Amministrazione comunale prevedere la realizzazione di una nuova area da destinare a verde attrezzato a servizio della frazione di Poggetto con realizzazione di un accesso dalla Via A. Govoni;

Dato atto che, dopo diversi incontri con l'Amministrazione, la *Proprietà* ha avanzato una proposta di intervento, allegata, in cui si individuano due fasi di progetto: la FASE 1 che è oggetto del presente accordo e la FASE 2 che viene rimandata al PUA di iniziativa privata successivo all'approvazione del POC;

Ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con la *Proprietà*, al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato, e di individuare una disciplina dei suoli che consenta effettivamente la trasformazione urbanistica richiesta e preveda la contestuale realizzazione delle opere sopra descritte a servizio dell'urbanizzazione stessa e del contesto urbano circostante;

Visto l'art. 18 – accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20 che così dispone:

*"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 2. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art.*

3. 3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.* 4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*”;

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune* e la *Proprietà* che sia volto a :

- consentire la trasformazione urbanistica dell'area in parola, per la realizzazione di unità residenziali bifamiliari – trifamiliari o piccoli edifici plurifamiliari, con una capacità edificatoria massima di 1.400,00 mq (SU), di cui il 60% pari a 840 mq di SU costituirà il “diritto edificatorio privato”, in relazione agli indici perequati definiti dall'Art. 33 del P.S.C.
- consentire la cessione del terreno, della superficie di 2.600,00 mq circa, per la realizzazione di un'area verde con sistemazione dell'area stessa e realizzazione di un accesso sulla Via A. Govoni;

Valutata positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo, che migliora sensibilmente le condizioni urbanistiche ed edilizie della frazione e più in generale la qualità della vita della stessa.

Valutato come, nell'ottica generale del redigendo nuovo strumento urbanistico e dei dimensionamenti residenziali risultanti dalla già citata conferenza di pianificazione, sia urbanisticamente opportuno localizzare le capacità edificatorie di cui al presente accordo di pianificazione secondo quanto dallo stesso previsto.

Dato atto come il presente accordo di pianificazione sia da considerarsi vincolante per quanto riguarda la “Fase 1 - Sistemazione provvisoria”, con schema planimetrico riportato all'allegato 3, e che la “Fase 2 - Sistemazione definitiva” sarà oggetto di PUA e quindi lo schema planimetrico di cui all'allegato 4 è da considerarsi indicativo e modificabile in sede di progetto definitivo pur mantenendo i contenuti dello schema stesso.

In particolare:

- la “Fase 1 - Sistemazione provvisoria” prevede che la Proprietà ceda all'Amministrazione comunale ceda all'Amministrazione comunale un'area verde realizzando la recinzione dell'area, un cancello provvisorio e la capezzagna per l'accesso provvisorio da parte di mezzi agricoli dalla via Govoni, tale sistemazione è appunto provvisoria in attesa della sistemazione definitiva da attuarsi mediante il PUA.
- la “Fase 2 - Sistemazione definitiva” sarà oggetto di PUA di iniziativa privata e dovrà prevedere la realizzazione del cancello definitivo, del nuovo accesso carrabile e/o ciclo-pedonale dalla via Govoni, delle opere extra-urbanizzazione stabilite dall'Amministrazione comunale (ad esempio attrezzature sportive per il giardino comunale, marciapiedi su via Govoni, ecc.) per un importo pari a 130,00 (centotrenta/00) Euro/mq di S.U. di diritto edificatorio privato, oltre alle normali opere di urbanizzazione previste a servizio delle nuove residenze.

Dato atto, altresì, anche con riferimento alle condizioni finanziarie del *Comune*, che sia di rilevante interesse per la collettività comunale l'uso del terreno per la realizzazione

dell'area verde, e la sollecita realizzazione delle opere previste nella Fase 1 sopra menzionate che avverrebbe ad opera di privati, in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose e defatiganti procedure;

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione sia effettuata a scomputo di alcun contributo di costruzione e pertanto non rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 122, comma 8, del D.Lgs. 163/06.

Rammentato come tale accordo sia accessorio al POC e sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*", richiesto dall'art. 18 L.R. 20/2000.

Fra *Proprietà* e *Comune*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, si conviene quanto segue:

#### **Art. 1 – Premesse ed allegati**

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo amministrativo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto.

#### **Art. 2 - Assunzione degli obblighi**

1. La *Proprietà* ed il *Comune* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo, e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. Il presente accordo diviene per la *Proprietà* immediatamente efficace dal momento della sua stipula. L'accordo è efficace nei confronti del *Comune*, ai sensi del successivo art. 8, dal momento dell'approvazione del POC al quale acceda.

#### **Art. 3 – Oggetto del presente accordo**

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con la *Proprietà* la quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile a tal senso, il quale ne riceverà i contenuti.

3. Gli obblighi di cui ai successivi art.li 5 e 6 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalla parti e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 27 L.R. 31/2002.

#### **Art. 4 – Trasformazione urbanistica**

1. Il Comune si impegna in occasione del primo POC a trasformare la destinazione urbanistica dell'area in parola prevedendo un nuovo comparto residenziale da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) attribuendo una capacità edificatoria pari a 1.400,00 (millequattrocento) mq di SU, di cui il 60% pari a 840 mq di SU saranno il "diritto edificatorio privato".
2. Il nuovo comparto (FASE 2) sarà perimetrato come indicato dall'allegato 4 – *Sistemazione definitiva - Planimetria Generale* ;
3. Il *Proponente*, in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al presente accordo, una volta approvato il relativo POC, potrà presentare il PUA;
4. Il Pua dovrà indicativamente presentare i contenuti di cui all'allegato 2 - *Sistemazione definitiva - Planimetria Generale* , e dovrà prevedere le necessarie dotazioni territoriali per l'infrastrutturazione (ex standards urbanistici) all'interno del comparto, da realizzarsi da parte del *Proponente* a scapito degli U1 (oneri di urbanizzazione primaria).

#### **Art. 5 – Realizzazione e cessione all'amministrazione comunale di un'area verde a servizio della frazione di Poggetto, previa sistemazione della stessa e realizzazione di un secondo accesso sulla Via A.Govoni, e cessione all'Amministrazione comunale del terreno per la realizzazione del diritto edificatorio pubblico .**

1. La *Proprietà* si impegna a cedere gratuitamente, insieme alle aree pubbliche e alle opere di urbanizzazione previste dal futuro PUA, un terreno da adibire a verde pubblico attrezzato con sistemazione dell'area e realizzazione di un accesso sulla Via A. Govoni - secondo le indicazioni di cui all'allegato 2 - *Planimetria Generale di progetto* nei tempi previsti dallo stesso PUA.

La Proprietà si impegna a cedere gratuitamente entro il 15 settembre 2009 il suddetto terreno della superficie di circa 2600 mq, a realizzare entro tale data la recinzione dell'area mediante rete metallica plastificata dotata di un cancello provvisorio, e inoltre un accesso provvisorio all'area, per un mezzo agricolo, mediante una capezzagna collegata alla via Govoni, in attesa della strada e del cancello definitivo che dovranno essere previsti nelle opere del PUA.;

Si precisa che all'interno del suddetto terreno troverà collocazione anche il verde pubblico quale "Dotazione territoriale" del Comparto (ex-standard urbanistico).

La Proprietà si impegna a realizzare opere pubbliche extra-urbanizzazione quali la dotazione di attrezzature per l'area verde, la realizzazione del cancello definitivo della recinzione, la realizzazione di marciapiedi lungo la via Govoni e altre eventuali opere richieste dall'Amministrazione comunale per un importo complessivo, comprensivo del valore del terreno già ceduto all'Amministrazione eccedente la "Dotazione territoriale" del Comparto, pari a 130,00 (centotrenta/00) Euro/mq di S.U. di diritto edificatorio privato. Tale importo, da rivalutare in base all'indice Istat del costo della vita, dovrà tenere conto del valore del terreno, eccedente la "Dotazione territoriale" del Comparto, già ceduto all'Amministrazione, e delle relative spese notarili, nonché dei costi per la realizzazione della recinzione dell'area, del cancello provvisorio, e dell'accesso provvisorio all'area.

Sarà facoltà dell'Amministrazione chiedere la cessione del terreno non urbanizzato con potenzialità edificatoria pari a 560 mq di S.U. o, in alternativa, il terreno urbanizzato con potenzialità pari a 400 mq di S.U. Previo accordo fra le parti sarà possibile anche la

cessione di appartamenti realizzati anziché la cessione del terreno, con permuta pari al 20% della superficie realizzata (o con permuta da valutare in accordo tra le parti in fase di progettazione definitiva degli edifici).

#### **Art. 6 – Termine entro cui richiedere il titolo abilitativo**

1. Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* la proposta di PUA entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC a cui il presente accordo acceda.
2. Decorso inutilmente tale termine il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, ai sensi dell'art. 30 co. 1, L.R. 20/2000, in tal caso la *Proprietà* si impegna a costituire una servitù di passaggio per mezzi agricoli, per consentire l'accesso al giardino dalla via Govoni. Verrà, inoltre, riconosciuto alla *Proprietà* un rimborso pari a 8.000,00 (ottomila/00) Euro per la realizzazione della recinzione, per la costituzione della servitù di passaggio permanente, e per le spese notarili per la cessione, senza che alcun altro risarcimento, indennizzo od ristoro possa essere richiesto al Comune. Tali importi sono da rivalutare in base all'indice Istat del costo della vita.

#### **Art. 7 – Garanzie**

1. Per quanto riguarda le garanzie si rimanda a quanto previsto dal PUA relativo al comparto in conformità alle garanzie previste per le opere di urbanizzazione al momento della sua presentazione al Comune.

#### **Art. 8 – Condizioni di efficacia del presente accordo**

1. Il *Comune* s'impegna ad attribuire efficacia conformativa al presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso; in particolare al primo POC da adottarsi. Il *Comune* si impegna a procedere a tale adozione entro l'anno 2009.
2. L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui il presente accordo accederà.

#### **Art. 9 – Recesso per ragioni di pubblica utilità**

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi acceda, per motivi di pubblico interesse.
2. Nel caso previsto dal comma precedente la *Proprietà* avrà diritto ad un indennizzo che le parti stabiliscono preventivamente in € 5.000,00 (cinquemila,00). Tale importo non potrà essere soggetto a rivalutazione od adeguamento, qualunque possa essere il pregiudizio sopportato dalla *Proprietà*.

#### **Art. 10 – Spese derivanti dal presente accordo**

1. Saranno a carico della *Proprietà* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.

2. Saranno altresì a carico della *Proprietà* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo od in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui tale accordo acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie. La *Proprietà* potrà a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

#### **Art. 11 – Allegati**

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

1. Planimetria catastale con visure aggiornate (1:2000);
2. Estratto di PRG e PSC
3. Fase 1 Sistemazione provvisoria – Planimetria generale
4. Fase 2 Sistemazione definitiva – planimetria generale

#### **Art. 12 – Norme finali**

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa.

2. Resta facoltà della *Proprietà* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

San Pietro in Casale, li \_\_\_\_\_

Il Sindaco del Comune di San Pietro in  
Casale  
(Ing..Roberto Brunelli)

La Proprietà

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

La Proprietà

\_\_\_\_\_