Accordo con privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20

Fra 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 GC n° ____ del _____;

ed i Sigg:

- RIMONDI VITTORIO nato a Galliera il 03/06/1942 e residente a S. Pietro in Casale in via De Zaiacomo n°23, legale rappresentante della società AGENA SRL P.IVA 03989640774, con sede a Bologna via Ghiberti 15 nella persona del legale rappresentante sig. RIMONDI VITTORIO nato a Galliera il 03/06/1942 e residente a S. Pietro in Casale via De Zaiacomo n. 23, c.f. RMN VTR 42H03 D878T;
- IMPELLIZZERI MASSIMO ANTONIO nato a Catanzaro il 22/08/1958 e residente a S. Pietro in Casale (BO) via Sant'Alberto n. 570 c. f. MPL MSM 58M22 C352I

d'ora innanzi denominati "Proprietà";

Premesso che :

- la società AGENA SRL e il sig. IMPELLIZZERI MASSIMO ANTONIO sono proprietari di un lotto di terreno situato nel Comune di San Pietro in Casale via Massumatico, identificato al Catasto foglio 41 mapp. 792, 793,794,795,796 della superficie di circa mq 5.000,00;
- il RUE vigente all'art. 34 individua come area 7 la proprietà in oggetto e le assegna una capacità edificatoria di mq 250 estensibili a mq 300 tramite perequazione urbanistica;
- in data 01/04/2014 prot. n. 5143 è stata presentata dalle Proprietà una richiesta di valutazione di progetto unitario per la realizzazione di n. 4 unità abitative indipendenti;

Dato atto che:

- dopo diversi incontri intercorsi tra l'Amministrazione e la Proprietà, ed a seguito della richiesta pervenuta in data 13/05/2014 prot. 7421 si sono definiti i contenuti del possibile accordo;
- dopo aver esaminato le specifiche criticità urbanistico-insediative che presenta l'area in oggetto;
- 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 di interventi che consenta la trasformazione urbanistica richiesta e preveda la contestuale realizzazione di intervento con rilevante interesse per la comunità locale.

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. 10/2000 fra il *Comune* e la *Proprietà* che sia volto a :

- assegnare tramite perequazione urbanistica ulteriori 70 mq di superficie complessiva all'area per un totale di mq 320;
 - provvedere alla fornitura e posa in opera di n. 2 rallentatori stradali da installare in Via Massumatico;
 - provvedere alla fornitura e posa in opera di rete di protezione perimetrale nel campo da calcio “Giacomo Bulgarelli”;
 - provvedere alla fornitura e posa in opera di recinzione costituita da paletti in ferro preverniciati e rete metallica plastificata alta mt. 1,50 per delimitare l'area verde antistante l'ex ospedale “A.Bonora” sito in via Pescerelli;
- il tutto come meglio specificato negli elaborati tecnici allegati.

Valutata quindi positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo.

Preso atto, che il suddetto accordo sia di rilevante interesse per la collettività comunale, attraverso la sollecita realizzazione degli interventi, sopra menzionati che avverrebbe con capitali privati, in tempi celeri, e offerte nella disponibilità del Comune;

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione sia effettuata a scomputo di alcun contributo di costruzione.

Rammentando come tale accordo, previsto nel RUE in vigore, dovrà essere consolidato attraverso una variante del RUE stesso.

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 diviene immediatamente efficace nei confronti del *Comune* con completamento dello stesso, ai sensi del successivo art. 8, dal momento dell'approvazione della variante al RUE 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 in occasione della prima variante al RUE, e comunque entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, ad incrementare la capacità edificatoria del lotto sino ad un massimo di 320 mq.
3. Gli obblighi di cui ai successivi artt. 5 e 6 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle 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. Ai sensi dell'art. 34 del RUE vigente, viene assegnata all'area in oggetto una capacità edificatoria massima pari a mq 300,00.
2. Il *Comune* si impegna, altresì, in occasione della prima variante al RUE utile, a prevedere un ulteriore incremento della capacità edificatoria di mq 20,00 portando, così, la capacità edificatoria complessiva dell'area a mq 320,00.

Art. 5 - Opere extraoneri di pubblico interesse

1. La proprietà si impegna ad eseguire i seguenti interventi di interesse pubblico:
 - fornitura e posa in opera di n. 2 rallentatori stradali da installare in Via Massumatico;
 - fornitura e posa in opera della rete di protezione perimetrale nel campo da calcio "G.Bulgarelli";
 - fornitura e posa in opera di recinzione costituita da paletti in ferro preverniciati e rete metallica plastificata alta mt. 1,50 per delimitare l'area verde antistante l'ex ospedale "A.Bonora" in via Pescerelli

il tutto come meglio specificato negli elaborati tecnici allegati.

A parità d'importo l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere l'esecuzione di lavori diversi rispetto a quelli indicati.

2. La *Proprietà* s'impegna a completare gli interventi di cui al comma 1 entro 60 gg dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

3. La *Proprietà* s'impegna ad assegnare i lavori a ditte qualificate di cui comunicherà i nominativi all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei relativi lavori.

4. Durante l'esecuzione degli interventi di cui sopra, la *Proprietà* s'impegna sin d'ora a far accedere al cantiere gli incaricati del *Comune*, per il controllo della regolare esecuzione, per la presa visione dei materiali utilizzati ed a prestare ogni collaborazione.

5. Le opere saranno cedute a seguito di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche in corso d'opera.

6. In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare i titoli abilitativi eventualmente già rilasciati alla *Proprietà*, ordinandone nel caso l'eventuale immediata

sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti o da richiedersi da parte della Proprietà.

Art. 6 - Garanzie

1. Contestualmente al ritiro del titolo abilitativo la Proprietà si impegna a costituire un contratto autonomo di garanzia, per un importo di € 7.000,00 (settemila/00), a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, nascenti dal presente accordo.
2. La mancata presentazione entro i termini previsti del contratto autonomo di garanzia di cui al precedente comma 1, darà diritto al Comune di risolvere il presente rapporto, e di incamerare le cauzione di cui al comma 1, salvo il risarcimento del maggior danno. Nel caso in cui il Comune si avvalga della facoltà di risoluzione, perderà effetto ogni conseguenza nascente dal presente accordo, comprese le modifiche alle previsioni urbanistiche.
3. In caso di inadempimento della *Proprietà*, il *Comune* potrà in ogni caso procedere ad esecuzione in danno, rivalendosi sulle garanzie prestate ai sensi del presente articolo. Il *Comune* potrà in ogni caso riscuotere tali garanzie a risarcimento dei danni eventualmente subiti, nonché agire per il maggior pregiudizio sofferto.
4. I contratti autonomi di garanzia di cui al presente comma potranno essere costituiti in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, e dovranno necessariamente recare in maniera espressa:
 - l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte del *Comune*, per l'importo da quest'ultimo indicato,
 - l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo,
 - la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale.
5. Qualora gli interventi di cui all'art. 5 vengano ultimati anteriormente alla trasformazione urbanistica di cui all'art. 4, non sarà richiesta da parte del *Comune* la garanzia di cui all'art. 6 comma 1.

Art. 7 - 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 momento dell'approvazione della variante del RUE.

Art. 8 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune*, per motivi di pubblico interesse, potrà recedere da tale accordo fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi acceda.
2. Nel caso previsto dal comma precedente la *Proprietà* avrà diritto ad un indennizzo pari all'importo degli interventi eseguiti sino al momento del recesso. Tale importo non potrà essere soggetto a rivalutazione od adeguamento, qualunque possa essere il pregiudizio sopportato dalla *Proprietà*.

Art. 9 - 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. 10 - Allegati

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:
- elaborati catastali;
 - estratto di PSC con individuazione dell'area;
 - descrizione degli interventi e stima dei costi.

Art. 11 - 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 4, 5, 6, 8, 9.

La Proprietà