

**Accordo di pianificazione con privati**  
**ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n°20**  
**per assegnazione diritto edificatorio privato**

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°133 del 30/11/2012 il "Comune";

e

FLATS s.r.l. (nella persona del legale rappresentante Sig. PETRUCCELLI Giacinto) con sede in Via Ravenna 190

d'ora innanzi denominata come la "Proprietà".

Premesso che:

- la FLATS s.r.l. è proprietaria esclusiva di un'area sita all'interno di un Comparto classificato dal R.U.E. vigente come AUC-B "Ambito urbano consolidato in corso di attuazione" in Via Roma, censita in Catasto al Foglio 68, Mapp. 883;
- è già stato rilasciato permesso di costruire prot. n. 11445 del 19/08/2011 per la costruzione di un fabbricato bifamiliare sul predetto lotto;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale, vista la carenza di adeguate aree di parcheggio per disabili a servizio di via Roma e di Via Rubizzano in vicinanza del sottopasso che collega al centro storico ed alla stazione ferroviaria, incrementare tale dotazione;
- la FLATS s.r.l. ha richiesto che all'interno di suddetto lotto venga assegnato, a seguito dell'approvazione del P.O.C., una ulteriore capacità edificatoria privata pari ad una SU di mq 39;

Dato atto che:

- dopo alcuni incontri avvenuti tra l'Amministrazione e la Proprietà e a seguito della presentazione di una richiesta di pianificazione con privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 da parte della Proprietà in data 05/08/2011 Prot. 11106 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 :

- consentire, sul lotto contraddistinto al Foglio 68 Mappale 883, un modesto aumento della capacità edificatoria, pari a 39 mq di SU;
- consentire l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di un'area adibita a posti auto scoperti sita in Via Roma ed identificata al Catasto fabbricati al Foglio 68 mappale 316 subb. 93-94-95, nonché provvedere alla manutenzione della pavimentazione e della segnaletica orizzontale e verticale dell'area adiacente adibita a parcheggio e del percorso ciclopedonale adiacente;

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 scapito di alcun contributo di costruzione.

Rammentando come tale accordo, previsto nel PSC in vigore, sia accessorio al primo POC;

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* e nei confronti del *Comune* 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 POC utile a tal senso, il quale ne riceverà i contenuti.

3. Gli obblighi di cui ai successivi art.li 4 e 5 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. Il *Comune* si impegna in concomitanza del primo POC utile, ad attribuire una modesta capacità edificatoria pari a 39 mq di SU sul lotto di proprietà della FLATS S.R.L. contraddistinto al Catasto terreni al Fg. 68 Mapp. 883;

2. La *Proprietà*, in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al presente accordo, avviato il POC potrà presentare il progetto, in variante al permesso di costruire prot. n. 11445 del 19/08/2011 per la realizzazione dei 39 mq di SU di cui sopra.

### **Art. 5 - Interventi di pubblica utilità**

1. La *Proprietà* si impegna a:

- cedere all'Amministrazione Comunale un'area adibita a parcheggi sita in Via Roma ed identificati al Catasto fabbricati al Foglio 68 mappale 316 subb. 93-94-95 entro 30 gg. dalla data di sottoscrizione del presente accordo;
- rimuovere le barriere di separazione presenti all'interno dell'area stessa;
- realizzare un nuovo manto di usura sull'area di cui sopra nonché sull'area adibita a parcheggio adiacente;
- provvedere alla posa di idonea segnaletica orizzontale e verticale sull'intera area;
- individuazione e delimitazione mediante idonea segnaletica orizzontale e verticale del percorso ciclopedonale antistante.

il tutto secondo le indicazioni di cui all'Allegato 3.

2. 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 alla stipula del presente accordo viene presentata dalla *Proprietà* una cauzione, pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00), da prestare anche mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. Il *Comune* potrà riscuotere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui

all'art. 1382 cod. civ., salvo in ogni caso il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento da parte della *Proprietà* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sopportazione delle spese di cui al seguente art. 8, e la realizzazione degli interventi di cui all'art. 5. Tale cauzione sarà svincolata automaticamente al momento della costituzione e presentazione al *Comune* del deposito cauzionale o polizza fideiussoria di cui al seguente comma 2.

2. Al ritiro del titolo edilizio relativo alla trasformazione urbanistica indicata all'Art. 4 co.1, la *Proprietà* si impegna a costituire e presentare un deposito cauzionale, da prestare anche mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, per un importo di € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00), a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, nascenti dal presente accordo.

3. La mancata presentazione del deposito cauzionale o polizza fideiussoria di cui al precedente comma 2, 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.

4. 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 escutere tali garanzie a risarcimento dei danni eventualmente subiti, nonché agire per il maggior pregiudizio sofferto.

5. Il deposito cauzionale di cui al presente comma potrà essere costituito in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, e dovrà 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.

#### **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 del POC.

2. Il presente accordo è subordinato e condizionato 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. 8 - 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 € 2.000,00 (duemila,00). 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:

1. Planimetria catastale con visure aggiornate (1:200);
2. Estratto PSC/RUE
3. Elaborati grafici (individuazione delle aree e degli interventi da eseguire);

#### 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, il - 5 DIC. 2012

Il Sindaco del Comune di San Pietro in Casale

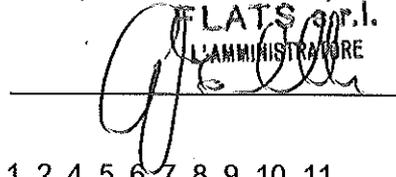
(Ing. Roberto Brunelli)



FLATS s.r.l.

(Giacinto Petrucelli)

FLATS s.r.l.  
L'AMMINISTRATORE

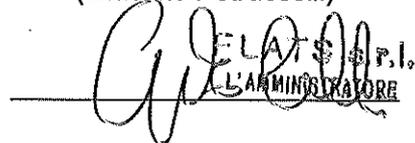


Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

FLATS s.r.l.

(Giacinto Petrucelli)

FLATS s.r.l.  
L'AMMINISTRATORE



**ALLEGATO 1**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page. The signature is stylized and appears to consist of several cursive letters, possibly starting with 'G' and ending with 'A'.



agenzia del  
Territorio

Ufficio Provinciale di BOLOGNA  
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 13/01/2006  
Ora: 9.57.06  
pag. 1 di 1

Carasto Fabbricati

Comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice :H1C1)

Unità a destinazione ordinaria n.: 3

Unità in variazione n.: -

Tipo Mappale n.: -

Unità a dest. speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Motivo della variazione : VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA AREA URBANA A POSTI AUTO SCOPERII

Protocollo n.: BO0005888

Codice di Riscontro: 0002GX03P

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale				Dati di classamento proposti						Rendita		
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		68	316	12		U	C06	1	26	26	100,71
2	C		68	316	93	via rubizzano n.1, p.I	U	C06	1	26	26	100,71
3	C		68	316	94	via rubizzano n.1, p.I	U	C06	1	26	26	100,71
4	C		68	316	95	via rubizzano n.1, p.I	U	C06	1	26	26	100,71

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000002299/2006

Importo della liquidazione: Euro 105

Data 13/01/2006

Protocollo n.: BO0005888

L'incaricato

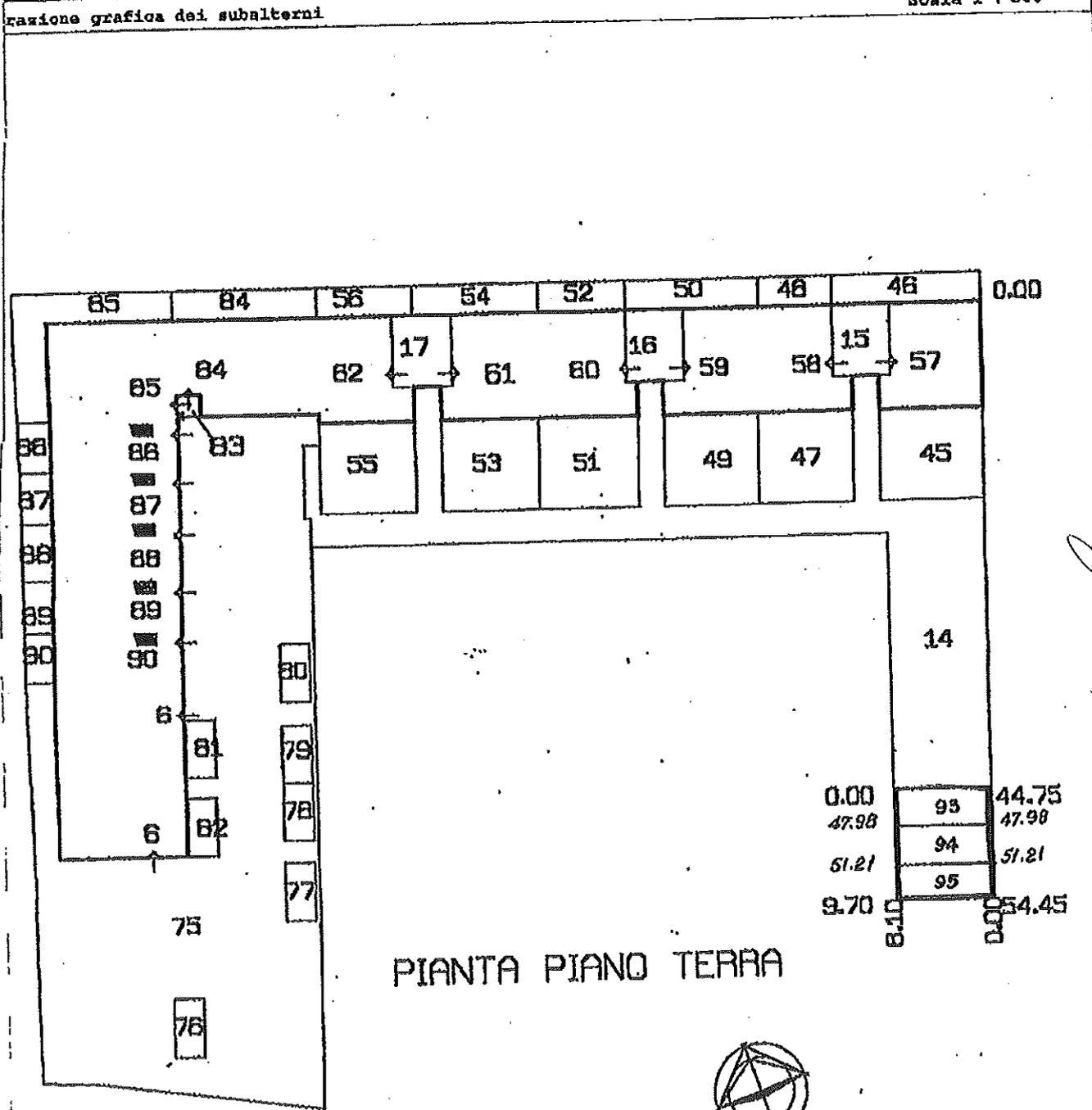
EL TRONCO VERDE  
(Giunta Provinciale di Bologna)

*Handwritten signatures and initials*

**PROGETTO PLANIMETRICO**  
 redatto da:  
 Roberto  
 Taddia  
 iscritto all'albo:  
 ingegneri  
 Bologna N. 3276

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Bologna

di San Pietro In Casale  
 Foglio: 68 Particella: 316  
 Protocollo n. del  
 Tipo Mappale n. del  
 Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA

VIA RUBIZZANO



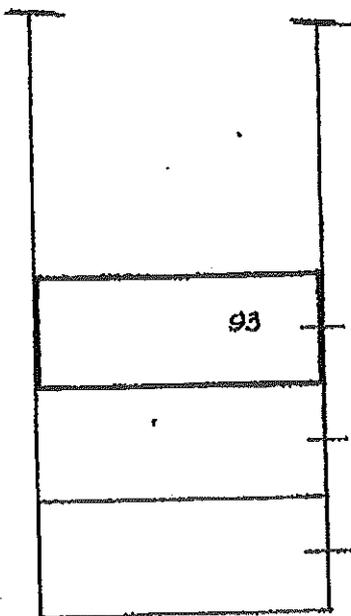
*Handwritten signature or initials in the right margin.*

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bologna**

Dichiarazione protocollo n. <span style="float: right;">del</span>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro In Casale	
Via Rubizzano <span style="float: right;">civ. 1</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Taddia Roberto
Foglio: 68	Iscritto all'albo:
Particella: 316	Architetti
Subalterno: 93	Prov. Bologna <span style="float: right;">N. 3276</span>

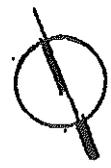
a n. 1      Scala 1:200

*PIANO TERRA*



*[Handwritten signature]*

3276  
ROBERTO  
TADDIA  
ARCHITETTO  
CONSERVATORIO REGIONALE  
DEI BENI CULTURALI  
BOLGNA - ORDINE DEGLI ARCHITETTI



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bologna

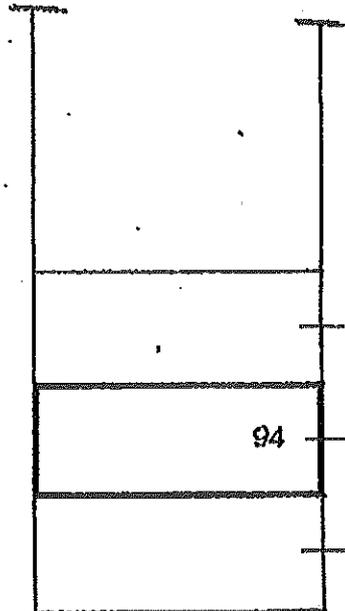
Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro In Casale  
Via Rubizzano civ. 1

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 68  
Particella: 316  
Subalterno: 94

Compilata da:  
Taddia Roberto  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bologna N. 3276

n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



*[Handwritten signature]*

3276  
ROBERTO  
TADDIA  
ARCHITETTO  
CONSERVATORIO REGIONALE DI BOLOGNA - ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
PESAGGISTE E CONSERVATORI

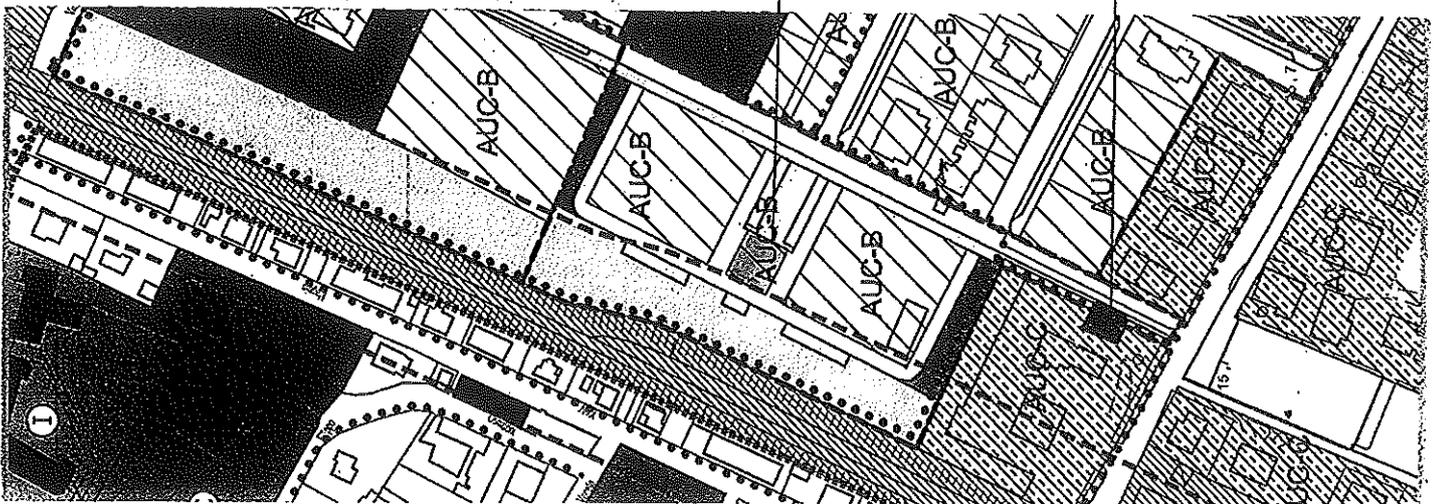




ALLEGATO 2

PLANIMETRIA RUE CON INDICATA L'AREA IN OGGETTO

EQ 1/2



LOTTO DI PROPRIETÀ FLATS SUC  
SUL QUALE TRASFERIRE LA SU DI  
70.33,00

AREA DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE 100.70,57

*ga hr*

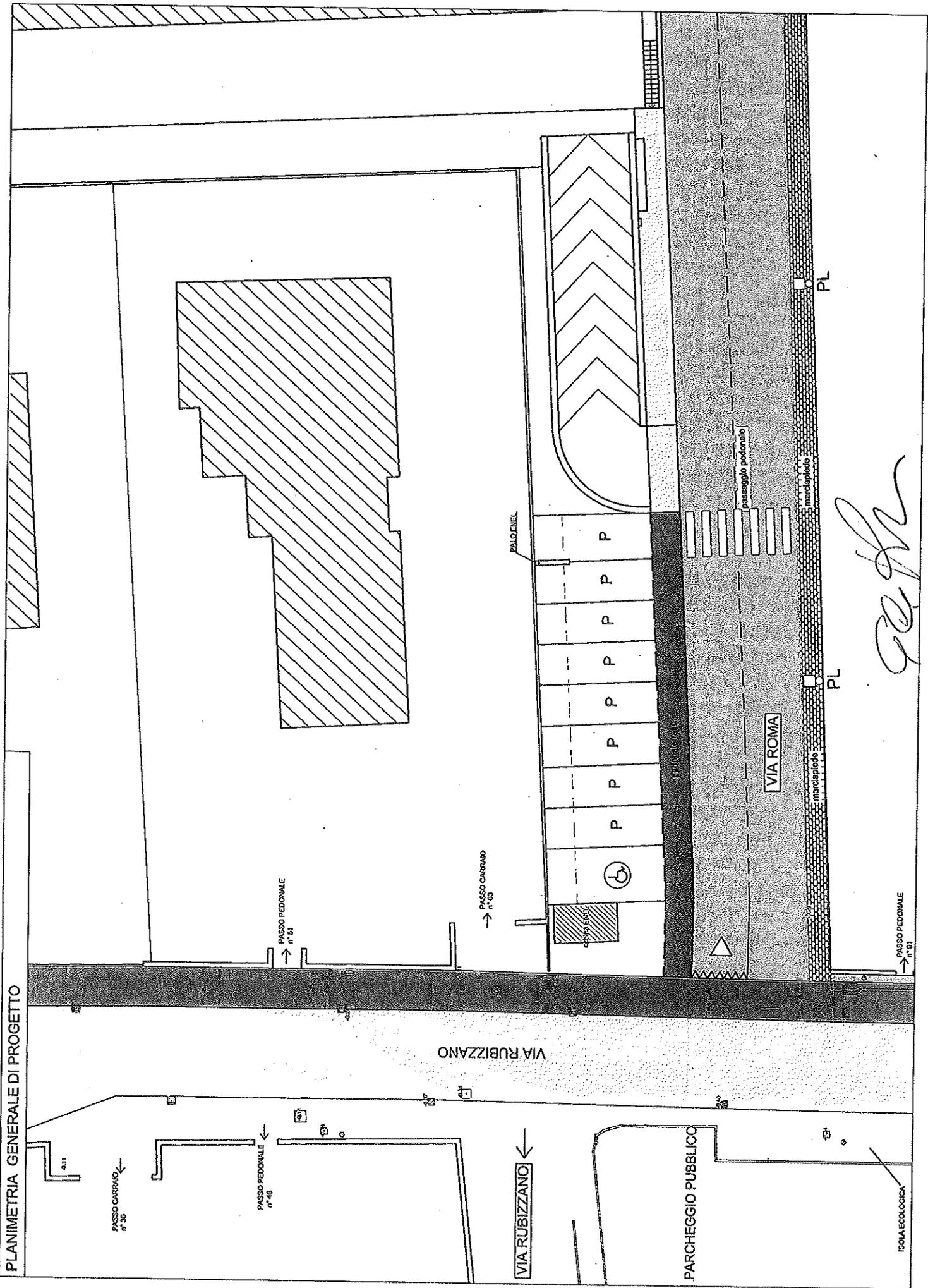


**ALLEGATO 3**

**Elaborati grafici (individuazione delle  
aree e degli interventi da eseguire)**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the initials 'AP' followed by a flourish.

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



4.31

PASSO CARRAIO n° 30

PASSO PEDONALE n° 16

PASSO PEDONALE n° 51

PASSO CARRAIO n° 63

VIA RUBIZZANO

PARCHEGGIO PUBBLICO

VIA ROMA

passaggio pedonale

marchio piede

marchio piede

ISOLA ECOLOGICA

PASSO PEDONALE n° 01

*gaff*



PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE AREA DA CEDERE AL COMUNE

PASSO CARRAIO  
n° 30

PASSO PEDONALE  
n° 46

PASSO PEDONALE  
n° 51

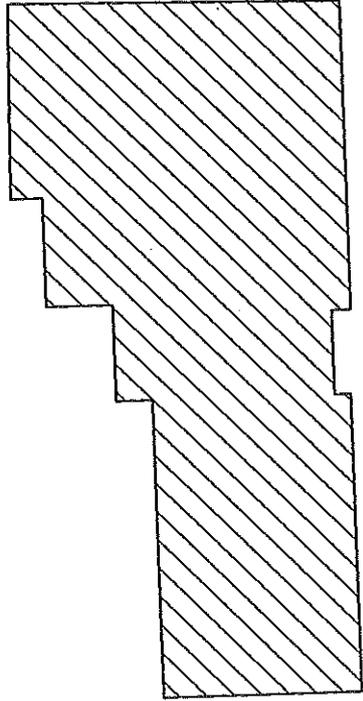
PASSO CARRAIO  
n° 52

VIA RUBIZZANO

VIA RUBIZZANO

PARCHEGGIO PUBBLICO

ISOLA ECOLOGICA



PALO ENEL

9,89

VIA ROMA

3 4

PL

PL

AREA DA CEDERE AL COMUNE 73,00 mq circa - Fg.68 Mapp.31 sub.83-94-95