

Repertorio N. ___ del _____

Accordo di pianificazione con privati

**ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20
per la cessione di un'area e
per la realizzazione di opere di interesse pubblico**

ATTO INTEGRATIVO

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 dell'Ing. Antonio Peritore, Responsabile del Servizio urbanistica dell'Unione Reno Galliera, a ciò autorizzato con deliberazione GC n° 12 del 02/02/2017, d'ora innanzi denominato il "*Comune*";

e

- **PAVECO Srl**, P.IVA _____, C.F. _____ con sede in San Pietro in Casale (BO) in PIAZZA Calori n. 2/A, in persona dell'Amministratore Unico, sig. CORACI GASPARE, nato a Alcamo (TP) il 28 marzo 1956, domiciliato per la carica presso la sede della Società, pec
- **BASIS Srl**, P.IVA e C.F. 02173441201, con sede in Malalbergo (BO) in via Nazionale n. 134, in persona dell'Amministratore Unico, sig. GALLERANI GIANLUCA, nato a San Pietro in Casale (BO) il 17 ottobre 1966, domiciliato per la carica presso la sede della Società, pec
- sig.ra **GALLERANI ELISABETTA**, nata a San Pietro in Casale (BO) il 19 giugno 1965, residente a San Pietro in Casale (BO) in via Rubizzano n. 250
- sig. **GALLERANI GIANLUCA**, nato a San Pietro in Casale (BO) il 17 ottobre 1966 residente a San Pietro in Casale (BO) in via Rubizzano n. 280
- sig.ra **CAVAZZA BARBARA** nata a Bentivoglio (BO) il 26 aprile 1966, residente a San Pietro in Casale (BO) in via Rubizzano n. 280

d'ora innanzi denominati "*Proprietà*".

Premesso che:

- 1) in data 28/04/2013 è stato sottoscritto un accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 avente ad oggetto la trasformazione della destinazione urbanistica delle aree indicate di seguito, prevedendo un nuovo comparto residenziale da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), attribuendo alle proprietà delle suddette aree un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 6.400,00 di SU sul Sub Ambito ANS-C 5.1 ed un diritto edificatorio residenziale pubblico pari a mq 2.176,00 di SU residenziale da realizzare su un'area da cedere gratuitamente al Comune avente superficie pari a mq 11.000,00 circa, per un diritto edificatorio complessivo pari a mq 8.576,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 5.1.

Gallerani Elisabetta
Barbara Cavazza Coraci Gaspare

Aty

BASIS S.R.L.
Via Nazionale n. 134
40051 Malalbergo (BO)
Cod. Fisc. e Part. IVA 02 173 441 201

PAVECO S.R.L.
Via Tolomelli, 60
40018 San Pietro in Casale (BO)
PIVA - C.F. 02330531209
Reg. Imp. di Bologna n° 02330531209

Pag. 1
gj

Tale trasformazione urbanistica si applica alle aree ubicate nel Comune di San Pietro in Casale identificate al NCT al Fg. 68 Mapp. 147, 231, 582, 584, 589, 591, 592, 725, di superficie catastale complessiva pari a mq 49.113, ed identificati al NCT al Fg. 68 Mapp. 989, 988, 987, 986, 593, 590, di superficie catastale complessiva pari a mq 4.588, di cui le "Proprietà" risultavano proprietarie esclusive.

2) Il suddetto accordo è stato recepito dal POC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2013, con la previsione di un ambito per nuovi insediamenti residenziali denominato Ambito 5 – Capoluogo (Sub Ambito 5.1);

3) Il comma 1 dell'art 5 del suddetto accordo prevede che:

"1. Le Proprietà si impegnano a:

- a) cedere un'area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 5.1 sulla quale realizzare una fascia boscata di superficie pari a circa mq 4.500,00, come identificata nel masterplan allegato relativo all'Ambito ANS-C 5;*
- b) realizzare una fascia boscata sull'area di cui al punto a) compresa la piantumazione, la sistemazione a verde e le opere accessorie connesse quali la pista ciclo-pedonale, secondo un progetto condiviso che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 160.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere;*
- c) cedere un'area edificabile non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 5.1 di superficie pari a mq 11.000,00 circa, come identificata nel masterplan allegato relativo all'Ambito ANS-C 5, alla quale verrà attribuito il diritto edificatorio pubblico pari a mq 2.176,00 di SU residenziale;*
- d) realizzare sull'area ceduta un tratto di strada per il collegamento dell'area ceduta alla viabilità dell'Ambito ANS-C 5 per una superficie pari a circa mq 1.450,00, secondo lo schema indicato nel masterplan dell'Ambito 5, per un costo complessivo presunto pari ad Euro 350.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere;"*

4) Il comma 2 dell'art 7 del suddetto accordo prevede che:

"2. Trascorsi quattro anni dalla approvazione del POC il Comune potrà richiedere alla proprietà di realizzare, entro un anno dalla richiesta stessa, la strada di cui all'articolo 5 comma 1 punto d). Qualora le Proprietà non intendano aderire a tale richiesta, così come in caso di mancata urbanizzazione del Sub Ambito ANS-C n. 5.1 nei termini stabiliti dalla convenzione allegata al PUA relativo al suddetto Ambito ANS-C n. 5.1, o di modifica dello schema di urbanizzazione di cui al relativo masterplan allegato, le Proprietà potranno, in alternativa alla realizzazione della strada citata, cedere al Comune una ulteriore area edificabile non urbanizzata di superficie pari a mq 3.650, unitamente ad un'area non urbanizzata di superficie pari a mq 1.430 all'interno dell'Ambito ANS-C 5.1, corrispondente al sedime della strada per il collegamento dell'area ceduta alla via Rubizzano (come evidenziate nel masterplan allegato) e un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 1.100,00 di SU;"

Dato atto che, a seguito di incontri con l'Amministrazione, la "Proprietà" ha avanzato una proposta di integrazione all'accordo di cui sopra, nelle quale:

- la "Proprietà" conferma la disponibilità a cedere al Comune le aree previste al punto a) del comma 1 dell'art. 5, come meglio indicate nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera "C";
- la "Proprietà" conferma la disponibilità ad eseguire le opere previste al punto b) del comma 1 dell'art. 5;
- la "Proprietà" conferma la disponibilità ad effettuare la cessione al Comune delle aree previste al punto c) del comma 1 dell'art. 5, come meglio indicate nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera "C";
- la "Proprietà" conferma la disponibilità, come previsto nell'accordo di pianificazione al comma 2 dell'art 7, ad effettuare l'ulteriore cessione all'Amministrazione Comunale di un'area non urbanizzata di superficie pari a mq 3.650,00 circa (come evidenziata nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera "C") e un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 1.100,00 di SU, quale adempimento degli obblighi assunti al punto d) del comma 1 dell'art. 5;
- la "Proprietà" propone di adempiere agli obblighi assunti al punto c) del comma 1 dell'art. 5, ed al comma 2 dell'art. 7 (quale adempimento degli obblighi assunti al punto d) del comma 1 dell'art. 5), mediante:
 - la cessione di un'area non urbanizzata in unico corpo, della dimensione complessiva di mq 14.650, ubicata come indicato nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera "C";
 - la cessione di un diritto edificatorio residenziale pari a mq 1.100 di SU.

A seguito di quanto previsto al presente accordo il Sub Ambito 5.1 acquisirà un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 5.300 di SU e un diritto edificatorio residenziale pubblico pari a mq 3.276 di SU.

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

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo sia effettuata a scapito 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 della L.R. 20/2000.

Fra Proponente 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. Il Proponente 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

Barbara Corone

Corrado Foschi

[Signature]

PAVIS S.R.L.
Via Nazionale, n. 734
40518 San Pietro in Casale (BO)
Cod. Fisc. e Part. IVA: 09173441901

PAVECO S.R.L.
Via Tolomelli, 60
40018 San Pietro in Casale (BO)
PIVA - C.F. 02330531209
Reg. Imp. di Bologna n° 02390591209

Pag. 3

[Signature]

[Signature]

rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

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 il Proponente i quali, con la sottoscrizione del presente, li accettano espressamente.

2. Gli obblighi di cui al successivo art.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 – Oneri a carico del Comune

1. Ferma restando l'impostazione dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui in premessa, sottoscritto in data 28/04/2013, fra il Comune di San Pietro in Casale e la "Proprietà", si precisa quanto segue:

- il suddetto accordo attribuiva alle proprietà delle suddette aree un diritto edificatorio residenziale privato complessivo pari a mq 6.400,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 5.1, ed un diritto edificatorio residenziale pubblico complessivo pari a mq 2.176,00 di SU residenziale, per un diritto edificatorio residenziale totale di mq 8.576,00 di SU ;
- con il presente accordo si trasferisce, nel rispetto del diritto edificatorio totale, un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 1.100,00 di SU alla disponibilità del Comune, unitamente ad un'area non urbanizzata avente superficie pari a mq 3.650 circa; questo in sostituzione dell'obbligo per la "Proprietà" di realizzare un tratto di strada per il collegamento dell'area ceduta alla viabilità dell'Ambito ANS-C 5 per una superficie pari a circa mq 1.450,00;
- a seguito di quanto previsto dal presente accordo ed una volta seduta l'area di cui al comma precedente, si avrà quindi un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 5.300,00 di SU da realizzare sull'Ambito ANS-C 5.1 e un diritto edificatorio residenziale pubblico pari a mq 3.276,00 di SU, restando pertanto invariato il diritto edificatorio residenziale complessivo del Sub-ambito pari a mq 8.576,00 di SU.

Art. 5 – Oneri a carico del proponente

1. Ferma restando l'impostazione dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui in premessa, sottoscritto in data 28/04/2013, fra il Comune di San Pietro in Casale e la "Proprietà", si precisa quanto segue:

- a) si prende atto della disponibilità alla cessione da parte della "Proprietà" delle aree previste ai punti a) del comma 1 dell'art. 5 del suddetto accordo, site sul limite est del Sub Ambito 5.1 ed aventi superficie catastale di mq 4.500 circa, quale sede della pista ciclabile e della depressione per la laminazione delle aree, come evidenziata nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera "D";

- b) si prende atto della disponibilità della "Proprietà" ad eseguire sull'area di cui al precedente punto a), le opere previste al punto b) del comma 1 dell'art. 5 del precedente accordo di pianificazione, qui concordate nella realizzazione di pista ciclabile di lunghezza pari a ml. 350 circa (per una superficie di mq 875 circa), e nell'interramento di linea elettrica di media tensione (15.000 Volt) di lunghezza pari a ml. 400 circa insistente sull'area, per un costo complessivo presunto pari ad Euro 160.000,00 (centosessantamila/00) (comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere), come meglio indicate nell'elenco lavori allegato al presente accordo sotto la lettera "D";
- c) si prende atto della disponibilità alla cessione da parte della "Proprietà" delle aree previste al punto c) del comma 1 dell'art. 5 del suddetto accordo, aventi superficie catastale di mq 11.000 circa e site all'interno dell'Ambito ANS-C 5.1, come evidenziata nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera " C ";
- d) la "Proprietà" si impegna altresì, come previsto dall'art 7, ad effettuare l'ulteriore cessione all'Amministrazione Comunale delle aree non urbanizzate site all'interno dell'Ambito ANS-C 5.1 aventi superficie catastale di mq 3.650 circa, in unico corpo con le aree di cui al precedente punto c), e di un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 1.100,00 di SU, come evidenziata nella variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C 5 allegata al presente accordo sotto la lettera "C";

In particolare, il Proponente si impegna a:

- effettuare le cessioni di cui ai precedenti punti a), c) e d), entro 90 giorni dal conferimento al Dirigente da parte del Comune del mandato per la presa in carico delle aree
- eseguire i lavori di cui al precedente punto b) entro 5 anni dalla firma della convenzione urbanistica allegata ai PUA relativi al Sub Ambito 5.1 e 5.2, e comunque non prima di 90 giorni dopo il rilascio delle necessarie pratiche autorizzative da parte del Comune;
- eseguire i lavori a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, assegnando gli stessi a ditte in possesso di adeguata qualificazione nonché di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche e comunicandone i nominativi all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei relativi lavori;
- far accedere al cantiere, durante l'esecuzione dei lavori, gli incaricati del Comune, per il controllo della regolare esecuzione, per la presa visione dei materiali utilizzati ed a prestare ogni collaborazione.
- ultimare le opere entro 180 giorni dalla data di inizio lavori.

2. Le suddette opere saranno accettate dall'Amministrazione Comunale, previa verifica delle stesse in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di rilascio di certificato di regolare esecuzione.

3. 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 ai Proponenti, ordinandone nel caso l'eventuale immediata sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti o da richiedersi da parte della "Proprietà".

Barbara Cerone

Corrado Pavesi
PAVECO S.R.L.

Andrea Alp

BASIS S.R.L.
 Via Nazionale, n° 124
 40051 Imola (BO) - BO -
 Cod. Fisc. n° 01401410301

Via Tolomelli, 60
 40018 San Pietro in Casale (BO)
 PIVA - C.F. 02330531209
 Reg. Imp. di Bologna n° 02330531209

ef

[Handwritten signature]

Art. 7 - Garanzie

1. Ad integrazione di di tutte le condizioni e prescrizioni già previste dall'accordo di pianificazione già sottoscritto le *Proprietà* si impegnano ad effettuare le cessioni di cui ai precedenti punti a) (della superficie di mq 4.500 circa), c) (della superficie di mq 11.000 circa) e d) (della superficie di mq 3.650 circa), entro 90 giorni da semplice richiesta del Comune e dal conferimento al Dirigente da parte del Comune del mandato per la presa in carico delle aree e richiesta del Comune

Art. 10 - Spese derivanti dal presente atto

1. Saranno a carico della *"Proprietà"* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente atto 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 del Proponente tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o 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, o 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 atto, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

- A. Estratto di POC
- B. Planimetrie e visure catastali
- C. Variante al Masterplan dell'Ambito Ans-C;
- D. Planimetria delle opere oggetto di cessione
- E. Stima delle opere oggetto di perequazione.

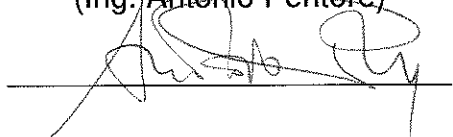
Art. 12 - Norme finali

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

2. Resta facoltà del Proponente 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.

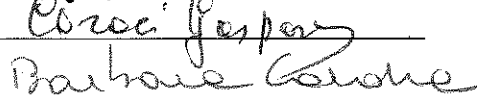
San Pietro in Casale, li 17.12.2018

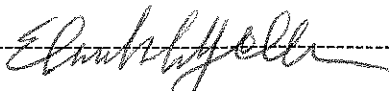
Comune di San Pietro in Casale
(Ing. Antonio Peritore)




PAVECO s.r.l.

Via Proprietà
40018 San Pietro in Casale (BO)
PIVA - C.F. 02330531209
Reg. Imp. di Bologna n° 02330531209


Coraci Giuseppe



Pag. 6

L'ASIS S.R.L.

Via Nazionale, n. 134
40051 Fraz. Alcedo - Malotogno - BO -
Cod. Fisc. C.F. N/A 09 178 441 201

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

La Proprietà

Caracci Respare
PAVECO S.r.l.
Via Tolomelli, 60
40018 San Pietro in Casale (BO)
P.IVA - C.F. 02330531209
Reg. Imp. di Bologna n° 02330531209

Barbara Caracci

Elminda Fell

CASIS S.r.l.
Via Nazionale, 1134
40052 Strada di S. Maria Maggiore - BO -
Ced. Imp. di Bologna n° 02173441201

Gianni Alp

[Signature]