

AGES COSTRUZIONI Srl in liquidazione, P.IVA e C.F. 02584621201, con sede in Poggio Renatico -FE-via Ferdinando Santi n. 2, in persona del liquidatore, sig. LAVEZZO ROMANO, nato a Castelfranco Emilia (BO) il 17 febbraio 1946, domiciliato per la carica presso la sede della Società, pec agescostruzioni@cgn.legalmail.it

d'ora innanzi denominati "*Proprietà B*".

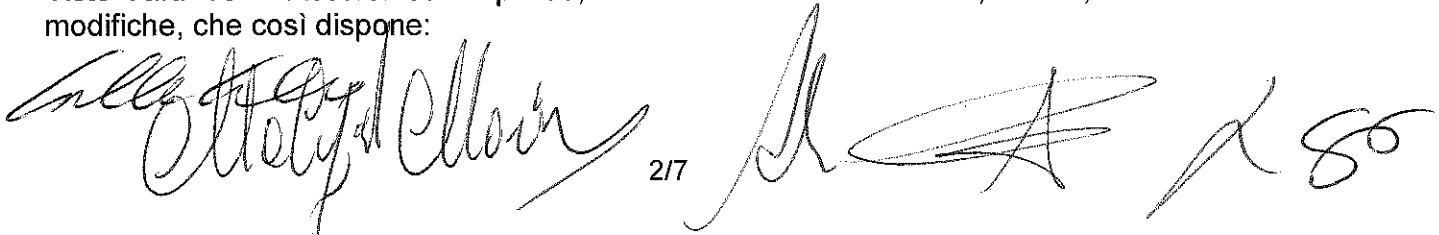
Premesso che:

- a) la *Proprietà A* risulta proprietaria esclusiva di alcuni immobili/aree ubicati nel Comune di San Pietro in Casale, identificati al NCT al Fg. 41 Mapp. 188, di superficie catastale complessiva pari a mq. 20.380,00;
- b) i suddetti immobili sono classificati nel PSC come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera" (ANS-C) e, in particolare, come Ambito ANS-C n. 1, nonché dall'art. 24.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) la *Proprietà B* risulta proprietaria esclusiva di alcuni immobili/aree ubicati nel Comune di San Pietro in Casale, identificati al NCT al Fg. 68 Mapp. 893, 894, 895, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, di superficie catastale complessiva pari a mq. 15.104;
- d) i suddetti immobili sono classificati nel PSC come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C) e, in particolare, come ambito ANS-C n. 24, come risulta dall'elaborato TAV 1 nonché dall'art. 24.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, e nel RUE come ANS-B, in forza di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28/04/2008, e successiva Convenzione repertorio n. 109929 del 24 luglio 2008 a ministero Notaio Dr Carlo Vico;
- e) gli immobili di cui al punto d) sono ubicati in posizione vicina alla stazione ferroviaria ed al centro del paese, e si prestano alla realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali di supporto alla viabilità ed allo scambio intermodale;
- f) è intenzione dell'Amministrazione Comunale, in ragione della complessità funzionale di questi ambiti, salvaguardarne la qualità urbana e nel contempo sostenerla e razionalizzarla con apposite politiche e azioni di sviluppo;

Dato atto che:

- dopo alcuni incontri avvenuti tra l'Amministrazione comunale e le *Proprietà A e B*, e a seguito della presentazione di una richiesta di accordo con privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 da parte della *Proprietà A* con Prot. n. 2881 in data 24/02/2015, si sono definiti i contenuti del possibile accordo volto a inserire nel Piano Operativo Comunale (POC) lo sviluppo edificatorio dell'ambito ANS-C n. 1, individuando il nuovo sub-Ambito 1.2;
- dopo aver esaminato le specifiche criticità urbanistico-insediative che presentano le aree in oggetto, si è ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con le *Proprietà A e B*, 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 interventi con rilevante interesse per la comunità locale;

Visto l'art. 18 - Accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20, e successive modifiche, che così dispone:


2/7

Dalla Nota

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della 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 le Proprietà A e B che preveda:

- la cessione da parte della Proprietà B di una area edificabile non urbanizzata corrispondente all'intero Ambito ANS-C 24 di superficie pari a mq 15.104,00 circa, come risulta anche dal vigente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28/04/2008, e successiva Convenzione repertorio n. 109929 del 24 luglio 2008 a ministero Notaio Dr Carlo Vico di Bologna;
- di concedere alla Proprietà A da parte del Comune un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 2.485 di SU sull'Ambito ANS-C 1, sub-Ambito 1.2;

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

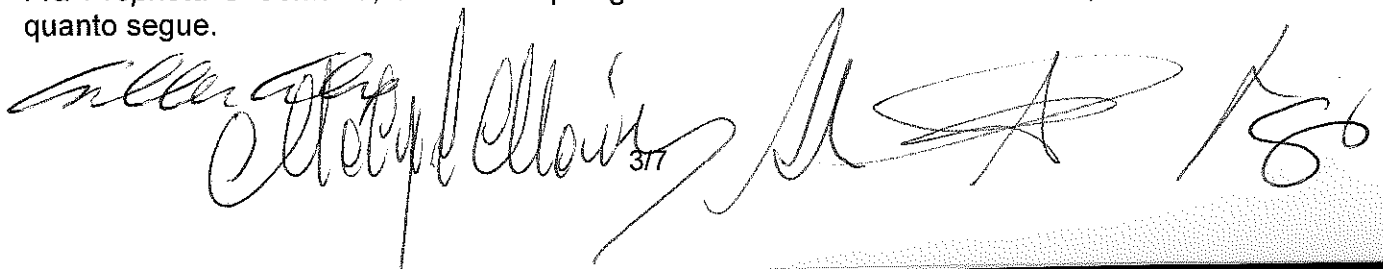
Preso atto che il suddetto accordo, raggiunto nel pieno rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, trasparenza, parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, è di rilevante interesse per la collettività comunale, attraverso l'attuazione degli interventi sopra menzionati, che verrebbero realizzati con capitali privati e offerti in tempi celeri nella disponibilità del Comune;

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

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;

Tutto ciò premesso;

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



Alle V. M. A.

Art. 6 - Termine entro cui richiedere il titolo abilitativo

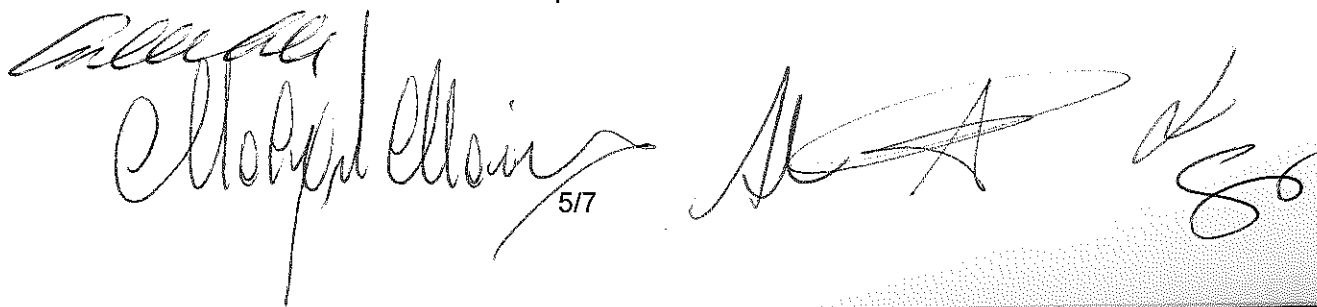
1. Le *Proprietà A e B* presenteranno al *Comune*, entro cinque anni dall'approvazione del POC, il PUA relativo al sub-Ambito ANS-C 1.2 oggetto del presente accordo.
2. Decorso inutilmente tale termine le *Proprietà A e B* perderanno i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, ai sensi dell'art. 30 co. 1, L.R. 20/2000, senza che alcun risarcimento di indennizzo od altro ristoro possa essere richiesto al *Comune*.

Art. 7 - Garanzie

1. Contestualmente alla stipula del presente accordo viene versato dalla *Proprietà* un deposito cauzionale pari ad € 9.000,00 (novemila/00).
2. In caso di inadempimento della *Proprietà*, il *Comune* potrà, in ogni caso, procedere ad esecuzione in danno, trattenendo a proprio favore la garanzia di cui al punto 1.
3. Entro 90 giorni dall'approvazione dello strumento urbanistico al quale il presente accordo accede, laddove non si sia perfezionata la cessione al Comune da parte della *Proprietà B* dell'area di cui all'articolo 5 comma 1, le *Proprietà A e B* si impegnano a costituire un contratto autonomo di garanzia, per un importo di € 372.750,00 (euro trecentosettantadue milasettecentocinquanta due/00), a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, nascenti dal presente accordo.
4. La mancata cessione al Comune dell'area di cui all'articolo 5 comma 1 ovvero la mancata presentazione entro i termini previsti del contratto autonomo di garanzia di cui al precedente comma 3, darà diritto al Comune di risolvere il presente rapporto e di incamerare la 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.
5. 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.
6. Le società CASAMICA Srl, AGENA Srl, SIRA Srl, BASIS Srl, ASTEA Srl, AGES COSTRUZIONI Srl in liquidazione, si obbligano irrevocabilmente a manlevare Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa da ogni e ciascuna obbligazione – nessuna esclusa – di cui al presente articolo 7. Tali manleve sono valide solo ed unicamente a favore della società Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa; le stesse infatti non sono trasferibili a successivi acquirenti od aventi causa.

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.
2. L'efficacia conformativa dei suoli di cui al 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.



5/7

No. 110 1/2004

Art. 9 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere dall'accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi acceda, per motivi di pubblico interesse.
2. Nel caso previsto dal comma precedente le *Proprietà A* e *B* avranno diritto alla restituzione delle aree già cedute al *Comune* e ad un indennizzo pari ai costi sostenuti e documentati relativamente a opere e cessioni già effettuate.

Art. 10 – Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico delle *Proprietà A* e *B* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese tecniche, spese per collaudi, spese amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.
2. Saranno altresì a carico delle *Proprietà A* e *B* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo, 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. Le *Proprietà A* e *B* potranno a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.
3. Le società CASAMICA Srl, AGENA Srl, SIRA Srl, BASIS Srl, ASTEA Srl, AGES COSTRUZIONI Srl in liquidazione, si obbligano irrevocabilmente a manlevare Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa da ogni e ciascuna obbligazione – nessuna esclusa – di cui al presente articolo 10. Tali manleve sono valide solo ed unicamente a favore della società Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa; le stesse infatti non sono trasferibili a successivi acquirenti od aventi causa.

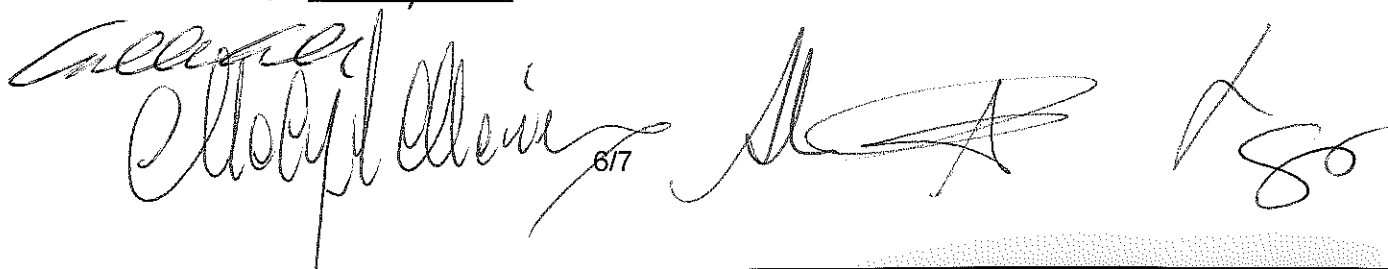
Art. 11 – Allegati

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:
 - 1) Estratto di PSC e RUE;
 - 2) Planimetrie catastali (1:2000) con visure aggiornate;
 - 3) Masterplan Ambito ANS-C n. 1;
 - 4) Stima delle aree oggetto di perequazione.

Art. 12 – Norme finali


1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire a mezzo di posta elettronica certificata o di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa.
2. Resta facoltà delle *Proprietà A* e *B* 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.

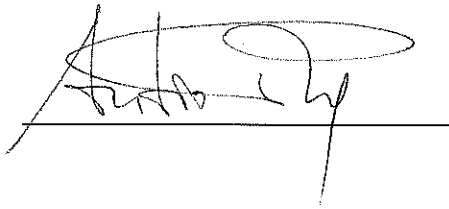
San Pietro in Casale, li 95/04/2018



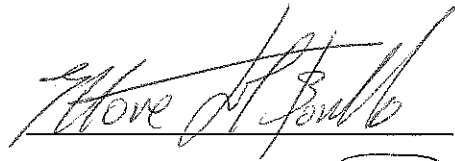
6/7

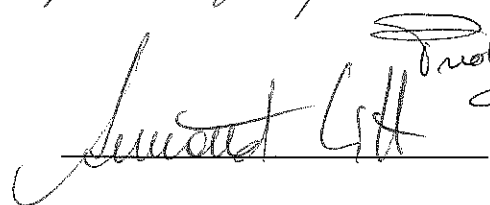
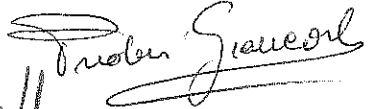
Roberto Viro A

 Il Sindaco
del Comune di San Pietro in Casale
(Claudio Pezzoli)

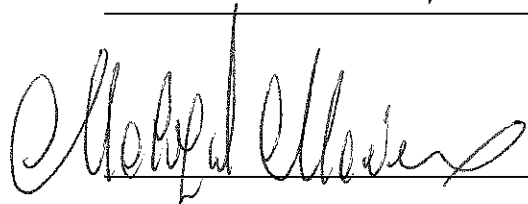


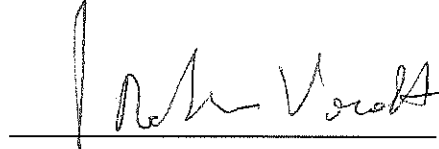
Le Proprietà









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

Le Proprietà



