

**Accordo con privati**  
ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20  
per la realizzazione e cessione di  
**fascia boscata planiziale e pista ciclo-pedonale lungo via San Benedetto  
e rifacimento della pista ciclo pedonale lungo via Galliera sud**

**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° 133 del 21/12/2017, d'ora innanzi denominato il "Comune";

l'**Immobiliare Rigone ss**, C.F. e P.IVA 00178790382, con sede in Cento (Fe) in via IV Novembre, 29, nella persona del Legale Rappresentante Sig. Gianni FAVA, nato a Cento (Fe) il 22/11/1942, ivi residente in via F. Cilea 1, C.F. FVAGNN42S22C469M, d'ora innanzi denominata la "**Proprietà**";

l'**IMMOBILIARE RIGONE DUE SRL**, C.F. 01631430384, con sede in Cento (FE), via IV Novembre n. 29, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Gianni FAVA, nato a Cento (Fe) il 22/11/1942, ivi residente in via F. Cilea 1, C.F. FVAGNN42S22C469M, d'ora innanzi denominata anche "**Proponente 1**";

la **MIRA IMMOBILIARE SRL**, C.F. 01739501201, con sede in via della Pace n.8,40015 Galliera (BO)., in persona del Presidente del Legale Rappresentante, Sig. Giovanni DI MATTEO, nato a San Cipriano d'Aversa (Ce) il 01/06/1955, ivi residente in via Dante Alighieri n. 11, C.F. DMTGNN55H01H798D, d'ora innanzi denominata anche "**Proponente 2**".

Premesso che:

- in data 24/05/2012, fra il Comune e l'IMMOBILIARE RIGONE SS, è stato sottoscritto un accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, volto a:
  - concedere alla Proprietà la trasformazione urbanistica dell'area di terreno sita in Via San Benedetto, identificata al N.C.T. al Foglio 66 Mappali 44-46-47-48-53-264-279-281-283-285-287-288-289-291-292, della superficie complessiva di 74.570 mq circa, classificata all'art. 24.2 del PSC come "Ambito per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)" facente parte dell'Ambito 3, per la realizzazione di villette mono-bifamiliari con una capacità edificatoria massima di 4.688,00 mq (SU);
  - realizzare e cedere al Comune una fascia verde boscata ed una pista ciclo-pedonale su un'area prospiciente la via San Benedetto della superficie complessiva di mq 15.285,00 circa.

- 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 3 – Capoluogo (Sub Ambito 3C);
- con contratto preliminare in data 18 febbraio 2014, la società IMMOBILIARE RIGONE SOCIETA' SEMPLICE ha promesso di vendere alla società IMMOBILIARE RIGONE DUE S.R.L. tutto il terreno edificabile posto in Comune di San Pietro in Casale (BO) via San Benedetto, da urbanizzarsi secondo il Piano Operativo Comunale vigente; la promessa acquirente IMMOBILIARE RIGONE DUE S.R.L., in virtù di detto contratto preliminare si impegna a subentrare in tutti gli oneri e obblighi assunti dalla promessa venditrice nei confronti del Comune di San Pietro in Casale con il citato accordo sottoscritto in data 24.05.2012;
- in data 13/05/2014, con atto notaio Giuseppe Giorgi di Cento Rep. N. 87736, il Comune di San Pietro in Casale ha acquisito a titolo gratuito l'area da destinarsi a verde boscato e pista ciclabile di mq 15.300 circa, sulle quali saranno realizzate le opere oggetto di perequazione urbanistica, così come previsto all'art. 5) n.1 punto b) dell'Accordo di pianificazione sottoscritto in data 24 maggio 2012, area posta a San Pietro in Casale, via San Benedetto snc, distinta al catasto terreni del Comune di San Pietro in Casale al foglio 66 mappale 291;
- a seguito di successivi accordi fra l'Amministrazione e l'IMMOBILIARE RIGONE DUE SRL, in qualità di subentrante all'IMMOBILIARE RIGONE SS, in data 08/05/2014 Rep. n. 8, è stato sottoscritto un atto integrativo del precedente accordo che prevedeva, in particolare, la partecipazione, per una quota pari all'importo di € 106.000,00 alla realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un edificio accessorio alla palestra comunale di Via Massarenti da adibire a spogliatoi, a fronte di una corrispondente riduzione dei costi di realizzazione della fascia verde boscata di cui all'accordo originario, così come specificato dagli allegati progetti preliminari.

Dato atto che:

- in data 20/10/2015, con prot. 15801, l'Impresa Edile MIRA IMMOBILIARE SRL, ha avanzato una richiesta di inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) vigente in particolare nel Sub ambito 3C, in variante al POC stesso;
- a seguito di detta richiesta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è stata depositata in data 15/02/2017 con prot. 2930 e prot. 2931, una ulteriore proposta d'accordo tra l'Amministrazione Comunale, il Proponente 1 e il Proponente 2 riguardante il rifacimento della pista ciclo pedonale lungo via Galliera sud;

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).

Preso atto dell'intervenuto contratto preliminare, in base al quale i **proponenti**, si impegnano a subentrare in tutti gli oneri e obblighi nei confronti del Comune di San Pietro in Casale.

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 Proponenti 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 I Proponenti 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.

#### **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 i Proponenti i quali, con la sottoscrizione del presente, li accettano espressamente.

2. 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 - Trasformazioni urbanistiche**

1. Ferma restando l'impostazione dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui in premessa, sottoscritto in data 24/05/2012, il comune si impegna ad attribuire al Proponente 2 una capacità edificatoria pari a 1.785 mq di SU (come definita dalle vigenti normative urbanistiche comunali) mediante inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) vigente, in particolare nel Sub ambito 3C, in variante al POC stesso. Con riferimento alla suddetta proprietà, la capacità edificatoria di cui sopra è da intendersi come incremento della quota massima della capacità insediativa residenziale complessiva prevista per il Sub ambito 3C.

2. Il nuovo comparto sarà ripерimetrato come da Planimetria complessiva del Sub ambito 3C che si allega al presente accordo.

#### Art. 4 – Oneri a carico dei Proponenti

1. Ferma restando l'impostazione dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui in premessa, sottoscritto in data 24/05/2012, fra il Comune ed il Proponente 1, si precisa quanto segue.
  2. A fronte dei nuovi accordi perequativi, il Proponente 1 non dovrà realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale l'edificio accessorio alla palestra comunale di Via Genova da adibire a spogliatoi, di all'accordo sottoscritto in data 08/05/2014 Rep. n. 8.
  3. Il Proponente 1 conferma l'impegno a realizzare una fascia verde boscata ed una pista ciclo-pedonale, secondo il progetto preliminare di cui al deposito del 15/02/2017 prot. 2930, che costituisce variante al progetto preliminare allegato all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 24/05/2012, sull'area prospiciente la via San Benedetto, della superficie complessiva di mq 15.300,00 circa, già ceduta al comune come specificato in premessa.
  4. Il Proponente 2 si impegna a cedere al Comune un'area prospiciente la via San Benedetto della superficie complessiva di mq 1.937,00 circa, per l'eventuale realizzazione di una fascia verde boscata ed una pista ciclo-pedonale, secondo il progetto preliminare di cui al deposito del 15/02/2017 prot. 2930.
  5. I Proponenti si impegnano, ognuno per la propria parte di competenza come meglio specificato nel progetto depositato il 15/02/2017 prot. n. 2930-2931 al rifacimento della pista ciclo pedonale sita lungo via Galliera Sud.
  6. I Proponenti, sulla base dei relativi accordi di pianificazione si impegnano a:
    - presentare il titolo edilizio necessario alla realizzazione del rifacimento di cui sopra entro 20 giorni dalla data di approvazione del PUA;
    - dare inizio ai lavori di cui sopra entro 30 giorni dal rilascio del relativo titolo edilizio;
    - assegnare i lavori a ditte qualificate di cui comunicheranno 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 ed a cedere le opere al Comune entro 120 giorni dalla data di inizio lavori, salvo imprevisti o ritardi o cause di forza maggiore non imputabili ai proponenti stessi.
2. Le opere saranno cedute al Comune seguito di emissione di certificato di collaudo, anche in corso d'opera, da parte di tecnico nominato a cura e spese dei Proponenti su indicazioni dell'Amministrazione Comunale.
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 delle Proprietà.

#### Art. 5 - Garanzie

1. Per il proponente 1, si confermano tutte le condizioni e prescrizioni già previste nell'accordo di pianificazione già sottoscritto in data 24/05/2012.
2. Per il proponente 2, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, viene depositata una garanzia dell'importo complessivo di € 254.735,11.

#### Art. 6 - Spese derivanti dal presente atto

1. Saranno a carico dei Proponenti 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 dei Proponenti 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, o altre che si rendessero eventualmente necessarie. I Proponenti potranno a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

#### Art. 7 - Allegati

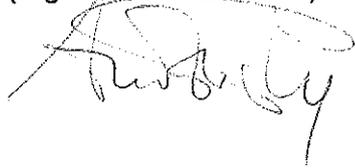
1. Sono parte integrante del presente accordo:
  - la Planimetria complessiva del Sub ambito 3C (Allegato 1)
  - gli allegati depositati al Comune di San Pietro in Casale in data 15/02/2017 con prot. 2930 e prot. 2931.

#### Art. 8 - 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 dei Proponenti 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

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



I Proponenti



REP. N 4 DEL 18.06.2018

---

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

I Proponenti

