

Accordo di pianificazione con privati

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

fra

Comune di San Pietro in Casale, C.F. 80062730371, pec comune.sanpietroincasale@cert.provincia.bo.it, con sede in via Matteotti n°154, S. Pietro in Casale, in persona del Sindaco in carica Claudio Pezzoli, a ciò autorizzato con delibera GC n° , d'ora innanzi denominato il "*Comune*",

e

Immobiliare Poggetto S.r.l., P.IVA 02753631205, C.F. 02753631205, con sede in Terre del Reno (FE), in via delle Donne n°10, in persona del legale rappresentante, sig.ra Valeria Tolomelli, nata a Pieve di Cento (BO) il 30/01/1970, residente a San Giorgio di Piano (BO), in via Torricella n°17, C.F. TLMVLR70A70G643N, d'ora innanzi denominata la "*Proprietà*".

Premesso che:

- la *Proprietà* risulta proprietaria esclusiva di alcuni immobili/aree ubicati nel Comune di San Pietro in Casale;
- i suddetti immobili/aree sono situati in Via Govoni e identificati al NCEU al Fg. 26 Mapp. 284 e 286;
- 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.19.2, come risulta dall'elaborato TAV 1 nonché dall'art. 24.2 del PSC "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani";
- 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 la *Proprietà*, si sono definiti i contenuti di un possibile accordo volto alla trasformazione urbana per nuovi insediamenti residenziali
- dopo aver esaminato le peculiarità urbanistico - insediative che presenta l'area in oggetto, nell'ottica di realizzare una proficua sinergia fra pubblico e privato, si è proceduto ad individuare un assetto urbanistico che prevede la trasformazione urbana richiesta associata alla contestuale realizzazione di interventi di 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:

"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 la Proprietà che sia volto a:

- riconoscere (da parte del Comune) - mediante l' approvazione di un POC avente valore di PUA - un diritto edificatorio per usi residenziali privati pari a mq. 1277,00 di SU nell'Ambito ANS-C 19.2, così come previsto dalla Valsat del Piano;
- prevedere l' esecuzione (da parte della Proprietà) della realizzazione di: opere di "rilevante interesse per la Collettività" come meglio infra indicate e dettagliate:
 - a) riqualificazione della pavimentazione in conglomerato bituminoso su entrambi i lati pedonali/ciclopedonali di Via Govoni per un importo complessivo dei lavori di € 191.550,00. In alternativa il soggetto attuatore potrà versare al Comune di San Pietro in Casale il contributo perequativo di pari importo a finanziamento delle suddette opere che verranno realizzate direttamente dal Comune. Dette opere verranno realizzate e/o pagate solo qualora si dia corso alla trasformazione urbanistica dell' ambito.

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 verranno realizzati con capitali privati e offerti in tempi celeri nella disponibilità del Comune;

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione 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:

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.

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. 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. 29 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche

Il Comune si impegna a:

- a) riconoscere, mediante l'approvazione di un POC stralcio, con valore di PUA, all'attuatore un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 1277,00 di SU nell'Ambito ANS-C 19.2

Art. 5 - Realizzazione opere di pubblica utilità

1. La *Proprietà* si impegna a:

prevedere l'esecuzione (da parte della *Proprietà*) della realizzazione di: opere di "rilevante interesse per la Collettività" come meglio infra indicate e dettagliate:

- a) riqualificazione della pavimentazione in conglomerato bituminoso su entrambi i lati pedonali/ciclopedonali di Via Govoni per un importo complessivo dei lavori di

€ 191.550,00. In alternativa il soggetto attuatore potrà versare al Comune di San Pietro in Casale il contributo perequativo di pari importo a finanziamento delle suddette opere che verranno realizzate direttamente dal Comune

Dette opere verranno realizzate e/o pagate solo qualora si dia corso alla trasformazione urbanistica dell'ambito.

2. La *Proprietà* presenterà al *Comune* entro 60 giorni dall'approvazione dello strumento urbanistico a cui il presente accordo accede¹ (POC stralcio con valore di PUA) un progetto inerente alle opere di cui al comma 1, avente le caratteristiche di cui al D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e nel rispetto dell'allegato 4 - Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione oggetto di accordo. Il *Comune* provvederà a chiedere a propria cura agli enti di competenza

gli eventuali pareri, o eventuali atti di assenso comunque denominati richiesti dalla vigente normativa. In caso di mancata presentazione del progetto il privato non potrà procedere alla presentazione dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal PUA.

3. La *Proprietà* si impegna ad adeguare il progetto ai prescritti pareri, salvo che non ne alterino sensibilmente la sostanza economica, e così a presentarlo al *Comune* per l'approvazione. Il *Comune* potrà verificare la rispondenza del progetto definitivo ed esecutivo al presente accordo e richiedere eventuali modifiche, tecnologiche od edili.

4. Il direttore dei lavori, individuato dalla *Proprietà*, dovrà consegnare entro 30 (trenta) giorni decorrenti dall'ultimazione dei lavori, un certificato di corretta esecuzione lavori, che asseveri sotto la propria responsabilità che i lavori siano stati eseguiti nel rispetto del progetto approvato dal *Comune*, nel rispetto di tutte le vigenti normative e discipline, nonché nel rispetto delle norme sulla corretta esecuzione delle opere. Tale certificazione dovrà essere accompagnata dalla eventuale documentazione di regolare esecuzione dei lavori e dalle certificazioni di conformità e/o collaudo degli impianti.

5. La *Proprietà*, entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, dovrà attribuire l'incarico del collaudo in corso d'opera. Rimane a carico della *Proprietà* l'onere della liquidazione degli onorari nonché ogni altro onere relativo al collaudo stesso. L'emissione del certificato di collaudo e la relativa presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire entro sei mesi dal ricevimento della documentazione di cui al comma 5. Fino a tale data la manutenzione delle opere sarà a carico della *Proprietà*. Contestualmente alla presa in carico il Comune procederà, altresì, a svincolare la fideiussione.

Il Comune potrà autorizzare uno svincolo parziale della garanzia in proporzione ai lavori eventualmente non correttamente eseguiti ed alle eventuali spese di escussione.

Potranno essere disposte visite di sopralluogo anche in corso di opera; la *Proprietà* s'impegna fin d'ora a far accedere al cantiere gli incaricati del *Comune*, facendo prendere visione dei materiali utilizzati e delle lavorazioni eseguite, prestando ogni collaborazione in tal senso. Il *Comune* potrà esigere dalla *Proprietà* la consegna della documentazione necessaria a procedere alle operazioni di collaudo. Delle visite effettuate ai sensi del presente comma verrà redatto verbale, normalmente in contraddittorio con la direzione lavori nominata dalla *Proprietà*.

6. La *Proprietà* risponderà nei confronti del *Comune* per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494, nonché ove applicabile dell'art. 1669 c.c. Le opere così realizzate dovranno essere cedute al *Comune* libere da ogni peso, gravame, ipoteca od ogni altro peso, reale od obbligatorio, comunque denominato.

7. Le parti danno atto che le nuove opere costituiscono "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'art. A-23 della l.r. 20/2000, e come tale verranno iscritte al patrimonio indisponibile del *Comune*.

8. Qualora l'opera venga realizzata anteriormente alla presentazione del titolo abilitativo per l'intervento di cui all'art. 4 non sarà necessaria la presentazione della garanzia di cui all'art. 7 co. 2.

9. In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare 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 - Termine entro cui richiedere il titolo abilitativo

1. La *Proprietà* si impegna a presentare al *Comune* entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione accessiva al PUA la richiesta di titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistiche di cui all'art. 5.

2. *Ai sensi dell' art. 4 della L.R. 24/2017, gli interventi di cui all' art. 4 dovranno essere realizzati nel termine di 5 anni dalla sottoscrizione della Convenzione*

Art. 7 – Garanzie

1. La Convenzione accessiva al PUA prevederà che le garanzie fidejussorie (bancarie ed assicurative) relative sia all' esecuzione delle opere di cui all' art. 5 (opere di pubblica utilità) pari ad Euro 191.550,00 (centonovantunomilacinquecentocinquanta/00), che relative all' esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione vengano fornite all' atto (e quale condizione) del rilascio del titolo abilitativo (PdC) che autorizzerà la realizzazione delle opere stesse

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, della *Proprietà*.

2. La mancata sottoscrizione della Convenzione entro 3 mesi dall' approvazione del POC stralcio con valore di PUA ovvero la mancata presentazione nei termini di cui all' art. 6 del titolo abilitativo, ovvero la mancata presentazione della fidejussione all' atto del rilascio del titolo abilitativo darà diritto al *Comune* di dichiarare la <decadenza sanzionatoria> del POC avente valore di PUA, salvo il risarcimento del maggior danno. Nel caso in cui il *Comune* si avvalga della facoltà di decadenza, perderà effetto ogni conseguenza nascente dal presente accordo, comprese le modifiche alle previsioni urbanistiche introdotte.

3. In caso di inadempimento della *Proprietà*, agli obblighi assunti il *Comune* potrà in ogni caso procedere ad esecuzione in danno, rivalendosi sulle garanzie prestate ai sensi del presente articolo, ferma restando la possibilità di agire per il maggior pregiudizio sofferto.

4. La fideiussione, bancaria o assicurativa 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 quanto previsto dal presente accordo,
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Art. 8 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere dall'accordo per motivi di pubblico interesse.

2. Nel caso previsto dal comma precedente la *Proprietà* avrà diritto ad un indennizzo corrispondente alle spese sopportate per la progettazione degli interventi e la redazione del PUA, debitamente documentate. 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, spese tecniche, spese per collaudi, spese 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, 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. Estratto di PSC, RUE;
2. Planimetria catastale con visure aggiornate;
3. Planimetria di progetto, ambito ANS-C n.19.2;

Art. 11 – Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire a mezzo Posta elettronica certificata 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.

3. Per ogni controversia sarà competente il TAR per l' Emilia – Romagna sede di Bologna.

San Pietro in Casale, li _____

Il Direttore
Area gestione del Territorio
del Comune di San Pietro in Casale

La Proprietà

IMMOBILIARE POGGETTO srl
Via delle Donne n. 10
44047 SAN CARLO (FE)
P. IVA e Cod. Fisc. 02753631205