

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° del , d'ora innanzi denominato il "Comune",

e

BENINI GABRIELE, nato a Portomaggiore (FE) il 12/03/1946, c.f. BNN GRL 46C12 G916X, residente a San Pietro in Casale (BO), in via G. Gamberini n. 793/B;

GAZZOTTI LIVIANA, nata a Ferrara (FE) il 14/05/1948, c.f. GZZ LVN 48E54 D548U, residente a San Pietro in Casale (BO), in via G. Gamberini n. 793/B;

d'ora innanzi denominati "*Privati*"

Premesso che:

- I *Privati* risultano proprietari esclusivi di alcuni immobili/area ubicati nel Comune di San Pietro in Casale;
- i suddetti immobili/area sono identificati al NCT al Fg. 68 Mapp. 433, di superficie catastale complessiva pari a mq. 5.208;
- 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. 5, come risulta dall'elaborato TAV 1 nonché dall'art. 24.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i suddetti immobili rientrano, inoltre, all'interno di un Masterplan approvato dal POC con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2013,
- una porzione dell'area sopra identifica è stata ceduta in affitto ad un operatore di telefonia mobile per la realizzazione di un'antenna,
- in previsione della scadenza del contratto di affitto dell'area, prevista per il 2017, i Privati hanno richiesto all'Amministrazione la possibilità di accedere al prossimo POC per rendere edificabili le aree così come previsto dal PSC e, in particolare, di poter procedere mediante POC avente valore ed effetti di PUA, ai sensi dell' art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000
- è interesse dell'Amministrazione Comunale, dare seguito alle previsioni del PSC relative alle nuove urbanizzazioni dell'Ambito 5 e al contempo realizzare tutti gli interventi ritenuti necessari e finalizzati ad una riqualificazione dell'area connessa alla stazione ferroviaria con particolare riferimento alle infrastrutture viarie

Dato atto che:

- dopo alcuni incontri avvenuti tra l'Amministrazione comunale e i *Privati* si sono definiti i contenuti del possibile accordo volto ad assicurare all'Amministrazione

Comunale la disponibilità di aree ove realizzare opere di interesse pubblico al servizio della mobilità.

- in attuazione dell'accordo di pianificazione con altri privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto in data 30/04/2013, recepito e parte integrante del Piano Operativo Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2013, l'Amministrazione diverrà proprietaria di un'area non urbanizzata sita in Ambito Ans-C 5, facente parte del Sub Ambito Ans-C 5.1, identificata al NCT al foglio 68 Particella 231 (parte) e 592 (parte), avente una superficie territoriale pari a mq. 11.000 circa, su cui insiste un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 2.177 di SU;
- nel Masterplan relativo all'Ambito Ans-C 5, recepito ed allegato all'interno del Piano Operativo Comunale ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2013, è prevista la realizzazione di una strada di accesso a tale area che insiste anche sui terreni di proprietà dei Privati sottoscrittori del presente Accordo;
- dopo aver esaminato le specifiche criticità urbanistico-insediative che presentano le aree in oggetto, si è ritenuto opportuno studiare una soluzione di assetto del territorio condivisa con i Privati, al fine di ricercare le più proficue 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 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:

1. concedere, mediante l'approvazione di un POC avente il valore e gli effetti di PUA,, ai Privati, un diritto edificatorio per usi residenziali privati pari a mq. 833 di SU da realizzare sul terreno di cui al Foglio 68 Particella 433 facente parte dell' Ambito

Ans-C 5, meglio individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "D" con tratteggio in azzurro;

2. prevedere la esecuzione (da parte dei Privati) delle seguenti cessioni e lavori:

- cessione al *Comune* della proprietà di porzione dei terreni di cui al Foglio 68 Particella 433 di circa 460 mq, meglio individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "D", con tratteggio in azzurro., su cui sarà realizzata la strada di accesso ai terreni ceduti al *Comune* ai sensi dell' Accordo accessivo al POC e di cui si è detto in premessa, e compresi nel Sub Ambito Ans-C 5.1, per consentire l'accesso a detti terreni come previsto dal Masterplan dell'Ambito Ans-C 5;
- realizzazione a titolo di perequazione urbanistica di opere pubbliche per un costo complessivo presunto pari ad Euro 165.770,00 (centosessantacinquesettecentosettanta/00) comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere di seguito elencate:
 - realizzazione delle strada di accesso all'area di futura proprietà del Comune all'interno dell'Ambito 5.1 (sub Ambito Ans-C 5.1);
 - realizzazione di interventi di riqualificazione della via Rubizzano e del parcheggio esistente su via Rubizzano.

Resta salva la possibilità dell'Amministrazione di modificare le opere pubbliche richieste a titolo di perequazione urbanistica laddove dovessero cambiare le esigenze pubbliche fermo restando il controvalore economico definito a titolo di perequazione, la natura delle opere e l'ambito territoriale su cui realizzare le stesse.

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

Preso atto che il suddetto accordo, stante le peculiarità del contesto territoriale in cui si inserisce, risulta 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, in quanto nel migliorare l'accessibilità del comparto e la mobilità in genere, consente che gli interventi siano finanziati con capitali privati e risultino nella disponibilità del Comune in tempi celeri;

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 *Privati* 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 *Privati* 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 *Comune* si obbliga a recepire il presente Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con l'adozione e la successiva approvazione di un POC avente valore ed effetti di PUA ai sensi dell' art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000; l'Accordo costituisce parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
3. 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 alla L.R. 15/2013.

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

L'area oggetto del presente accordo è ubicata nel Comune di San Pietro in Casale in via Rubizzano, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 68 Mapp. 433, con le seguenti caratteristiche

Superficie Fondiaria 5.208 mq;

Capacità edificatoria massima di 833mq di Su, attuabile attraverso PUA

Destinazione Residenziale

Verde pubblico 744 mq

Parcheggi Pubblici 186 mq

2

Art. 4 – Oneri a carico del Comune

Il *Comune*, in attuazione del presente accordo, si impegna, in sede di adozione e di successiva approvazione del POC avente valore ed effetti di PUA, a prevedere che la porzione di terreno di cui al Foglio 68 Particella 433 avente superficie pari a mq. 5.208 indicata in premessa, di proprietà dei Sig.ri BENINI GABRIELE E GAZZOTTI LIVIANA, possa essere attuata quale completamento del comparto residenziale Ans-C 5.1, attribuendo alle proprietà della suddetta area un diritto edificatorio per uso residenziale privato pari a mq. 833 di SU;

Art. 5 – Oneri a carico dei Privati - Realizzazione opere di pubblica utilità e cessioni di immobili

I *Privati* si impegnano a :

- 1 presentare un POC avente valore ed effetti di PUA relativo all'Area oggetto del presente accordo, completo di tutti i contenuti previsti dall'art. 30 della L.R. 20/2000; eventuali pareri o atti di assenso degli enti di competenza potranno essere acquisiti durante l'istruttoria di approvazione del POC avente valore ed effetti di PUA anche mediante conferenza dei servizi;
- 2 cedere al *Comune* la proprietà di porzione dei terreni di cui al Foglio 68 Particella 433 di superficie pari a circa mq. 460, meglio identificati nella planimetria allegata sotto la

lettera lettera "D", con tratteggio in azzurro su cui sarà realizzata la strada di accesso ai terreni ceduti al Comune ai sensi dell' Accordo accessivo al POC e di cui si è detto in premessa, e compresi nel Sub Ambito Ans-C 5.1, per consentire l'accesso a detti terreni come previsto dal Masterplan dell'Ambito Ans-C 5;

- 3 realizzare, a titolo di perequazione urbanistica, le opere pubbliche di seguito elencate per un costo complessivo pari ad Euro 165.770,00 (centosessantacinquesettecentosettanta/00) comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere;
 - 3.1 realizzazione delle strada di accesso all'area di futura proprietà del Comune all'interno dell'Ambito 5.1 (sub Ambito Ans-C 5.1); come indicato nel Masterpaln relativo all'ambito ANS-C n. 5;
 - 3.2 realizzazione di interventi di riqualificazione della via Rubizzano e del parcheggio esistente su via Rubizzano;
come da studio di fattibilità allegato al presente accordo – Allegato E.
- 4 procedere all'individuazione dell'esecutore delle opere pubbliche di cui al punto 3 ai sensi dell'art 122, comma 8 del D.lgs n. 163/2006 e s.m.i. oltre agli adempimenti collaterali previsti dal D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i. che saranno meglio dettagliati nella convenzione urbanistica allegata al POC avente valore ed effetti di PUA.
- 5 accettare la possibilità dell'Amministrazione di modificare le opere pubbliche richieste a titolo di perequazione urbanistica laddove dovessero cambiare le esigenze pubbliche fermo restando il controvalore economico definito a titolo di perequazione, la natura delle opere e l'ambito territoriale su cui realizzare le stesse
- 6 non procedere al rinnovo del contratto di locazione sottoscritto con la ditta Vodafone Omnitel N.V. in data 04/11/2010, avente per oggetto la porzione di terreno di cui al Foglio 68 particella 433, ed inviare idonea disdetta del medesimo entro i termini contrattuali previsti.

Art. 6 – Termini entro cui presentare il POC avente valore ed effetti di PUA e di cessione dell'area

1. I *Privati* presenteranno al *Comune*, entro 180 (centoottanta) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, il POC avente valore ed effetti di PUA completo dei progetti preliminari di cui al DPR 207/2010 per le opere di cui al precedente articolo 5 e della bozza di convenzione urbanistica.
2. La convenzione urbanistica allegata al POC avente valore ed effetti di PUA disciplinerà, fra l'altro, le tempistiche relative alla presentazione degli ulteriori approfondimenti progettuali relativi alle opere pubbliche (progetto definitivo/esecutivo), alla approvazione dei progetti da parte del Comune e alla successiva fase di realizzazione delle opere. La convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta entro 45 (quarantacinque) giorni dall'approvazione del POC avente valore ed effetti di PUA, pena la revoca dell' approvazione medesima.
3. Il *Comune* provvederà a chiedere a propria cura agli enti di competenza gli eventuali pareri sui progetti delle opere pubbliche, o eventuali atti di assenso comunque denominati richiesti dalla vigente normativa.
4. I *Privati* si impegnano ad adeguare il progetto ai prescritti pareri, e così a presentarlo al Comune per l'approvazione, fermo restando l'importo della perequazione definito nel presente accordo.

5. All'atto dell'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche i Privati dovranno presentare idonea garanzia da parte di primario Istituto bancario e/o assicurativo di importo pari alle opere pubbliche da realizzare. Qualora le garanzie per le opere pubbliche non dovessero essere prestate nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione urbanistica del POC avente valore ed effetti di PUA, si procederà con la revoca sanzionatoria del POC e/o ad annullare i titoli abilitativi eventualmente già rilasciati ai Privati, ordinandone nel caso l'eventuale immediata sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti o da richiedersi da parte dei Privati.
6. All'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione connesse al POC avente valore ed effetti di PUA, i Privati dovranno presentare idonea garanzia da parte di primario Istituto bancario e/o assicurativo di importo pari alle opere di urbanizzazione. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione urbanistica con particolare riferimento alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al precedente art. 5. Le garanzie per le opere di urbanizzazione saranno svincolate ai sensi di legge solo dopo che saranno prestate le garanzie per le opere pubbliche.
7. I *Privati*, a di pena la revoca dell' approvazione medesima, dovranno cedere l'area per la realizzazione della strada entro 45 giorni dalla data di approvazione del POC avente valore ed effetti di PUA, garantendo la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi o altri gravami e vincoli in genere, comunque denominati.
8. 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.
9. Le garanzie previste per gli impegni assunti dalle proprietà al presente articolo sono riportate al successivo Articolo 7.

Art. 7 – Tempi di realizzazione delle opere e Garanzie

/Privati si impegnano a:

- realizzare a perfetta regola d' arte e pertanto immediatamente collaudabili, le opere di cui all'articolo 5 comma 3), così come meglio identificate nei progetti redatti ai sensi dell'articolo 6 comma 1), entro 4 (quattro) anni dalla firma della Convenzione urbanistica, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni.
- presentare idonea garanzia di importo pari alle opere pubbliche da realizzare all'atto dell'approvazione dei progetti esecutivi, secondo i modi e i tempi indicati nella convenzione urbanistica del POC avente valore ed effetti di PUA, da parte di primario Istituto bancario e/o assicurativo. La convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta entro 45 (quarantacinque) giorni dall'approvazione del POC, pena la revoca dell' approvazione medesima. La garanzia potrà essere svincolata progressivamente secondo le norme vigenti per le opere pubbliche.

Art. 8 - Condizioni di efficacia del presente accordo

1. Il Comune s'impegna a istruire e sottoporre agli Organi istituzionalmente competenti il POC avente valore ed effetti di PUA previsto nel presente accordo.

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.
3. Ogni onere incombente sui Privati derivante dal presente accordo relativo alla esecuzione delle opere pubbliche è subordinato e condizionato all'adozione da parte del Comune degli atti esecutivi (approvazioni, assensi, autorizzazioni e simili) necessari a consentire l'adempimento degli obblighi di cui all'art 5.

Art. 9 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere dall'accordo fino al trasferimento della proprietà delle aree, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.
2. Nel caso previsto dal comma precedente i *Privati* avranno diritto ad un indennizzo pari ai costi sostenuti e documentati relativamente a opere e prestazioni tecniche già effettuate, e/o derivanti dal presente accordo.

Art. 10 – Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico dei *Privati* 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, fermo restando quanto indicato nel precedente articolo 9.
2. Saranno altresì a carico dei *Privati* 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. I *Privati* potranno a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11 – Allegati

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:
 - A) Estratto di PSC, POC e RUE;
 - B) Planimetrie catastali (1:2000) con visure;
 - C) Masterplan Ambito ANS-C n. 5;
 - D) Planimetria porzione di terreno quale futuro sedime di strada di penetrazione da cedere al *Comune* da parte dei *Privati* e indicazione delle aree di trasformazione per edificazione residenziale privata;
 - 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. 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.

Art. 13 - Controversie - Foro competente

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, il TAR per l' Emilia – Romagna, sede di Bologna

San Pietro in Casale, li _____

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

La Proprietà

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

La Proprietà
