

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, con sede in via Matteotti n°154, S. Pietro in Casale, in persona del Sindaco in carica, Ing. Roberto Brunelli, a ciò autorizzato con delibera GC n° 123 del 24/10/2013, d'ora innanzi denominato il "*Comune*",

e la società "**Cogis S.r.l.**", C. F. e P. Iva 03455630404, con sede in Malalbergo (BO), via Nazionale 134, in persona dell'Amministratore Unico, Sig. SUCCI PAOLO, nato a Rimini (RN) il 04/07/1970, domiciliato per la carica presso la sede della Società, C.F. SCC PLA 70L04 H294U, d'ora innanzi denominato come la "*Proprietà*".

Premesso che:

- la *Proprietà* risulta proprietaria esclusiva di un'area di terreno con sovrastante fabbricato sita nel Comune di San Pietro in Casale in via XXV Aprile, civici n. 4, 6, 8, identificata in Catasto al Foglio 41 Mappale 306 subalterni 1, 2, 3, 4, Allegato 1 - *Planimetria catastale*;
- tale area è classificata nel vigente RUE all'art. 25 come "Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)", come risulta dall'allegato n. 1 - Estratto di PSC ed Estratto di RUE ;

Dato atto che:

- in data 14/03/2014 con Prot. 4102/2014 il Comune ha rilasciato Permesso di Costruire per "Demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale con parziale cambio d'uso" in relazione al fabbricato indicato in premessa;
- tale Permesso di Costruire prevede un incremento di SU mediante accordo perequativo con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 25 del vigente RUE;
- dopo diversi incontri con l'Amministrazione la *Proprietà* ha avanzato una proposta di intervento;

Considerato che la *Proprietà* ha usufruito di un aumento di SU per l'uso UA1 (Residenza) mediante cambio d'uso da SA ad SU pari a mq 63,30;

Ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con la *Proprietà*, al fine di ricercare sinergie fra interesse pubblico e privato;

Visto l'art. 18 – accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20 che così dispone:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione

sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 2. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3. 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla 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 alla manutenzione della recinzione in ferro di edificio pubblico sito in Comune di San Pietro in Casale, via Pescerelli, ex sede Ospedale A. Bonora, consistente nella rimozione della tinteggiatura esistente e smussatura delle punte delle lance superiori.

Valutata quindi positivamente la compatibilità e sostenibilità dell'intervento di cui al presente accordo, che consente la manutenzione del patrimonio pubblico.

Dato atto che è di rilevante interesse per la collettività comunale la sollecita realizzazione delle opere pubbliche sopra menzionate che avverrebbe con capitali privati ed in tempi celeri.

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione sia effettuata a scomputo di alcun contributo di costruzione e pertanto non rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 122, co. 8 del d.lgs. 163/06.

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 L.R. 20/2000.

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 63 del 24.06.2008, recante “Direttiva in materia di negoziazione urbanistica”;

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* 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 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. 29 l.r. 15/2013.

Art. 4 – Trasformazione urbanistica

1. Ai sensi dell'art. 25 del RUE vigente, viene assegnata all'area in oggetto un cambio d'uso da SA ad SU pari a mq 63,30.

Art. 5 – Realizzazione opere di pubblica utilità

1. La *Proprietà* si impegna alla rimozione della tinteggiatura esistente sulla recinzione in ferro di edificio pubblico sito in Comune di San Pietro in Casale, via Pescerelli, ex sede Ospedale A. Bonora, ed alla smussatura delle punte delle lance superiori, secondo le indicazioni di cui al progetto dell'Allegato 2.

2. La *Proprietà* s'impegna a completare gli interventi di cui al comma 1 entro 30 gg dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

3. La *Proprietà* s'impegna ad assegnare i lavori a ditte qualificate di cui comunicherà i nominativi all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei relativi lavori.

4. Durante l'esecuzione degli interventi di cui sopra, la *Proprietà* s'impegna sin d'ora a far accedere al cantiere gli incaricati del Comune, per il controllo della regolare esecuzione, per la presa visione dei materiali utilizzati ed a prestare ogni collaborazione.

5. 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 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. Il Comune ha rilasciato titolo abilitativo per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale il 14.03.2014 con Prot. n° 4102/2014.

Art. 7 – Garanzie

1. Contestualmente all'inizio dei lavori di cui al titolo abilitativo la *Proprietà* si impegna a costituire un contratto autonomo di garanzia, per un importo di € 9.500,00 (novemilacinquecento/00), a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, nascenti dal presente accordo.
2. La mancata presentazione entro i termini previsti del contratto autonomo di garanzia di cui al precedente comma 1, darà diritto al Comune di risolvere il presente rapporto, e di incamerare le 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.
3. In caso di inadempimento della *Proprietà*, il *Comune* potrà in ogni caso procedere ad esecuzione in danno, rivalendosi sulle garanzie prestate ai sensi del presente articolo. Il *Comune* potrà in ogni caso riscuotere tali garanzie a risarcimento dei danni eventualmente subiti, nonché agire per il maggior pregiudizio sofferto.
4. 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.
5. Qualora gli interventi di cui all'art. 5 vengano ultimati anteriormente all'inizio dei lavori di cui al permesso di costruire di cui all'art. 6, non sarà richiesta da parte del *Comune* la garanzia di cui al comma 1.

Art. 8 – Condizioni di efficacia del presente accordo

1. L'efficacia conformativa del presente accordo è subordinata e condizionata al rilascio del relativo titolo edilizio.

Art. 9 – Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo per motivi di pubblico interesse, prima del rilascio del relativo titolo edilizio.
2. Nel caso previsto dal comma precedente la *Proprietà* avrà diritto ad un indennizzo pari ai costi sostenuti e documentati relativamente a opere già effettuate.

Art. 10 – 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, quelle tecniche, 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 od 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, od 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 accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

- 1) Estratto del RUE - Planimetria catastale.
- 2) Computo metrico descrittivo/estimativo 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.

Il Sindaco del Comune di San Pietro in
Casale
(Ing. Brunelli Roberto)

La Proprietà
(Cogis Srl)

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

La Proprietà
(Cogis Srl)
