

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, Ing. Roberto Brunelli, a ciò autorizzato con delibera GC n° del , d'ora innanzi denominato il "Comune",

ed il Sig. **Giordani Gianni** nato a San Pietro in Casale (Bologna) il 13/09/1951 residente a San Pietro in Casale in Via Sant'Alberto n. 2376 C.F. GRD GNN 51P13 I110J, d'ora innanzi denominato come la "*Proprietà*".

Premesso che:

- la *Proprietà* risulta proprietaria esclusiva di un'area di terreno del Comune di San Pietro in Casale compreso tra le Via Sant'Alberto e Via Madonna di Galliera, identificata in Catasto al Foglio 12 Mappale 220 parte , Allegato 1 - *Planimetria catastale*;
- tale area è destinata dal vigente P.S.C. e R.U.E. come Insediamento extra agricolo in ambito rurale - Area 13 (via Sant'Alberto), come risulta dall'allegato n. 1 - Estratto di PSC ed Estratto di RUE ;

Dato atto che:

- dopo diversi incontri con l'Amministrazione la *Proprietà* ha avanzato una proposta di intervento, in data 17/09/2013 con Prot. 14704;
- l'area in parola risulta compresa negli insediamenti extra agricoli in ambito rurale Area 13 (via Sant'Alberto) art. 34 del RUE ;

Considerato che:

- la *Proprietà* ha usufruito di un aumento di SU per l'uso UE5/B (attività di coltivazione di tipo industriale non connessa all'azienda agricola) svolta a carattere industriale nella quale le coltivazioni praticate non hanno quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura, che non viene abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie;

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 a :

consentire l'allargamento del tratto di via S.Alberto antistante la proprietà, per creare una banchina stradale, utilizzando lo spazio ricavato dal tombamento del fosso stradale.

Valutata quindi positivamente la compatibilità e sostenibilità dell'intervento di cui al presente accordo, che migliora le condizioni della viabilità comunale.

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. Le opere di pubblica utilità di cui in premessa saranno realizzate come indicato nel progetto Allegato 2 .

Art. 5 – Realizzazione opere di pubblica utilità

1. La *Proprietà* si impegna alla realizzazione di una banchina stradale ed opere accessorie, secondo le indicazioni di cui al progetto dell'Allegato 2.
2. La *Proprietà* si impegna ad adeguare il progetto ad eventuali pareri, salvo che non ne alterino sensibilmente la sostanza economica di cui all'Allegato 3. Il *Comune* potrà verificare la rispondenza del progetto definitivo al presente accordo e richiedere eventuali modifiche, tecnologiche od edili che dovranno essere recepite nel progetto esecutivo da presentarsi entro un mese dall'approvazione del progetto definitivo. Sarà in capo alla *Proprietà* il ruolo di committente ex art. 2 co. 1 lett. b) d.lgs. 81/2008 e l'adempimento degli oneri relativi. Il capitolato tecnico descrittivo allegato al presente accordo è da considerarsi indicativo e non vincolante per la pubblica amministrazione.
3. Entro 120 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, dovranno essere conclusi i lavori, nonché resi accessibili al *Comune* per l'effettuazione del sopralluogo di cui al comma 5. In caso di ritardata consegna le parti stabiliscono una penale giornaliera di Euro 20,00 (venti,00), salvo in ogni caso la risarcibilità del danno ulteriore.
4. Il direttore lavori individuato dalla *Proprietà* dovrà consegnare entro 30 (trenta) giorni decorrenti dall'ultimazione dei lavori, e comunque non oltre la scadenza di cui al comma 5, il certificato di corretta esecuzione lavori, che asseveri sotto la propria responsabilità che i lavori siano stati eseguiti nel rispetto del progetto esecutivo approvato dal *Comune* ed avente efficacia di titolo abilitativo, 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 di collaudo degli impianti.
5. Ricevuta la documentazione di cui al comma 6, il *Comune*, anche avvalendosi di personale esterno o di professionisti incaricati, eseguirà una visita di sopralluogo al fine di verificare il corretto adempimento alle obbligazioni contrattuali nascenti dal presente accordo e la rispondenza al progetto approvato. Ove ciò sia verificato il Comune disporrà la presa in carico delle opere così realizzate e procederà a svincolare la fidejussione di cui all'art. 7 comma 2, oppure ad autorizzarne la mancata presentazione ove non fosse ancora stata presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'attuazione dell'intervento di cui all'art. 2. Il Comune potrà autorizzare uno svincolo parziale della garanzia in proporzione ai lavori correttamente eseguiti. Analogamente, qualora dovesse essere ancora presentata

la richiesta di titolo abilitativo per l'intervento di cui all'art. 2, potrà essere autorizzata la presentazione di una garanzia di cui all'art. 7 comma 2, di valore proporzionato 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*, a fargli prendere visione dei materiali utilizzati e delle lavorazioni eseguite, ed a prestare ogni collaborazione a questo. 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 viene 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 la nuova opera costituisce "Infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'art. A-23 della l.r. 20/2000, e come tale iscritta al patrimonio indisponibile del *Comune*.

8. Qualora l'opera venga realizzata anteriormente alla presentazione del titolo abilitativo per l'intervento di cui all'art. 2 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* ha già presentato al *Comune* la richiesta per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di fabbricato unifamiliare e fabbricato accessorio all'attività il 25.05.2012 con Prot. n° 7479.

Art. 7 – Garanzie

1. Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dalla *Proprietà* una cauzione, pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila,00), da prestare anche mediante contratto autonomo di garanzia. Il *Comune* potrà escutere 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* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la costituzione della garanzia di cui al comma seguente, la sopportazione delle spese di cui al seguente art. 10, la presentazione del progetto di cui all'art. 5. co. 3 nei termini previsti, l'adeguamento del progetto come previsto dall'art. 5 co. 4, la cessione delle aree ed immobili entro i termini previsti. Tale cauzione sarà svincolata automaticamente al momento della costituzione e presentazione al *Comune* del contratto autonomo di garanzia di cui al seguente comma 2.

2. 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 escutere tali garanzie a risarcimento dei danni eventualmente subiti, nonché agire per il maggior pregiudizio sofferto.

3. 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 beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Art. 8 – Condizioni di efficacia del presente accordo

1. L'efficacia conformativa dei suoli 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.

2. Nel caso previsto dal comma precedente la *Proprietà* avrà 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 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 PSC - Estratto del RUE - Planimetria catastale.

- 2) Progetto generale .
- 3) Stima delle opere oggetto di perequazione : computo metrico estimativo

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.

San Pietro in Casale, lì _____

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

La Proprietà
(Giordani Gianni)

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

La Proprietà
(Giordani Gianni)
