

**Accordo di pianificazione con privati**  
**ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20**  
**relativo agli "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)"**  
**n. 9 e n. 20**

Fra

Il **Comune di SAN PIETRO in CASALE**, C.F. 80062730371, pec comune.sanpietroincasale@cert.provincia.bo.it, con sede in via Matteotti n. 154, San Pietro in Casale (BO), in persona del Sindaco in carica, Ing. Roberto Brunelli, a ciò autorizzato con deliberazione di G.C. n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_, d'ora innanzi denominato il "*Comune*",

e

la Società **SIM ITALIA s.r.l.**, P.IVA 01228210371, C.F. 01228210371, con sede in Bologna in via Nazario Sauro, civ. 29, in persona dell'Amministratore Delegato, Sig. Federico Righetti, nato a Roma il 10/08/1972, residente a San Pietro in Casale in via A. Stagni n. 60L, C.F. RGHFRC72M10H501B, ora innanzi denominata la "*Proponente*".

Premesso che:

- in data 30.04.2013 il Comune ha sottoscritto un accordo di pianificazione con privati, ex art. 18 L.R. 20/2000, avente ad oggetto, fra l'altro, la cessione al Comune di un'area edificabile non urbanizzata, all'interno dell'Ambito ANS-C 9, di superficie pari a mq 18.000,00 circa, come identificata nell'allegato *masterplan* relativo all'Ambito ANS-C 9 stesso, alla quale è stato attribuito un diritto edificatorio pubblico pari a mq 1.200,00 di SU residenziale e mq 4.000,00 di SU terziaria;
- 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 denominato *Ambito 9 – Capoluogo*, per il quale le Norme di Attuazione del POC prevedono, fra l'altro, che:

*"Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune che accetta, tutti i 4.000 mq di SU terziaria/direzionale, oltre ad una superficie di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico; il DE dell'Ambito 9 risulta così definito:*

*- DE pubblico = 1.200 mq di SU residenziale derivante dal Sub Ambito 3 B*

*- DE pubblico = 2.000 mq di SU terziaria/direzionale confermati nell'Ambito*

*- DE privato = 5.900 mq di SU residenziale*

*- DE pubblico = 2.000 mq di SU terziaria/direzionale "congelati" da trasferire in altro Ambito con variante al POC. Tale superficie potrà essere trasferita o in prossimità della stazione ferroviaria al fine di qualificare l'area dotandola dei servizi necessari ad una più completa funzionalità della stazione stessa (indirizzo già previsto dal Piano commerciale provinciale – POIC), o in altro Ambito resosi disponibile.*

*Ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici, l'Amministrazione potrà comunque utilizzare, con la sottoscrizione di uno specifico Art. 18, la quota di SU all'interno dell'Ambito 9, o una sua quota parte, richiamando quanto il PSC prevede all'Art. 34, commi 9 e 10. Nel caso specifico si potrà procedere con un PUA esteso a tutto l'Ambito o un PUA esteso alla sola quota pubblica, mantenendo comunque un riferimento di massima al master plan già prodotto con l'Art. 18 originario. In tale evenienza le dotazioni urbanistiche*

*(verde e parcheggi pubblici) andranno aggiornate.”*

- la *Proponente* risulta proprietaria esclusiva di un'area di terreno ubicata nel Comune di San Pietro in Casale in frazione San Benedetto, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 63 Mapp. 213 della superficie di mq 9.660,00 circa; tale area è classificata dal PSC vigente, come *Ambito 20 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)*, per il quale il PSC prevede una potenziale capacità edificatoria massima residenziale pari a mq 1.050,00 da trasferire in altro Ambito;
- 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:

- a) dopo alcuni incontri avvenuti tra l'Amministrazione comunale e la *Proponente* e a seguito della presentazione di una richiesta di pianificazione con privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 da parte della *Proponente* con Prot. n 5373 in data 05/04/2014, si sono definiti i contenuti del possibile accordo.
- b) dopo aver esaminato la possibile esistenza di condizioni al fine di poter addivenire ad un contratto di permuta di aree, con compensazione di opere di uso e finalità collettiva, si è ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con la *Proponente*, al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato, e di individuare una disciplina di interventi che consenta il contratto di permuta richiesto e preveda la contestuale realizzazione di interventi con 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 *Proponente* che sia volto a:

- c) permutare, fra Comune e Proponente, le due aree di terreno edificabile sopradescritte:
- il primo trasferendo al Proponente, previa cessione da parte delle attuali Proprietà come previsto dal sopracitato accordo di pianificazione con privati sottoscritto in data 30.04.2013 e relativo all'Ambito ANS-C 9, un'area edificabile, ubicata nel Comune di San Pietro in Casale in via Stangolini, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 57 Mapp. 957 e mapp. 1035 parte, della superficie di mq 8.000,00 circa (v. Allegato 2 e Allegato 3) e inserita nel POC vigente come *Ambito 9 – Capoluogo*, nonché una capacità edificatoria massima di 3.000,00 mq di Su, attuabile attraverso PUA, da destinare alla costruzione di un fabbricato ad uso prevalentemente terziario avanzato e in parte ad uso commerciale;
  - il secondo trasferendo al Comune l'area posta in frazione San Benedetto, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 63 Mapp. 213 della superficie di mq 9.660,00 circa (v. Allegato 2 e Allegato 3) e dotata di una capacità insediativa residenziale massima di 1.050,00 mq. di SU, attuabile attraverso il POC;
- d) realizzare da parte del Proponente, a propria cura e spese, i progetti e le conseguenti opere di interesse pubblico di seguito elencate:
- tratto di pista ciclabile della lunghezza di ml. 141,00 circa in fregio alla Via Govoni in frazione Poggetto, previo tombamento del fosso stradale, il tutto come meglio descritto dall'allegato Progetto preliminare;
  - completamento della pubblica illuminazione all'interno del parco De Simone nel Capoluogo, il tutto come meglio descritto dall'allegato Progetto preliminare; in alternativa, con successivo atto integrativo del presente accordo, il Comune potrà indicare altra opera di interesse pubblico di importo equivalente.
- e) sponsorizzare negli anni 2014, 2015, 2016 attività culturali indicate dal Comune per un importo annuo pari ad euro 2.000,00 (duemila) IVA inclusa.

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 verrebbero 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 *Proponente* 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 *Proponente* 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 la *Proponente* 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. 27 L.R. 31/2002.

#### **Art. 4 – Oneri a carico del Comune**

1. Il Comune, previa cessione da parte delle attuali Proprietà come previsto dall'accordo di pianificazione con privati di cui in premessa, sottoscritto in data 30.04.2013 e relativo all'Ambito ANS-C 9, si impegna a cedere, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, alla Proponente, che accetta, un'area edificabile, ubicata nel Comune di San Pietro in Casale in via Stangolini, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 57 Mapp. 957 e mapp. 1035 parte, della superficie di mq 8.000,00 circa (v. Allegato 2 e Allegato 3) e inserita nel POC vigente come *Ambito 9 – Capoluogo*, nonché una capacità edificatoria massima di 3.000,00 mq di Su, attuabile attraverso PUA, da destinare alla costruzione di un fabbricato ad uso prevalentemente terziario avanzato e in parte ad uso commerciale. Il Comune si impegna altresì ad identificare sia catastalmente che materialmente in sito, i capisaldi che determinano le linee di confine dell'area oggetto di trasferimento

#### **Art. 5 – Oneri a carico della Proponente - Realizzazione opere di pubblica utilità e cessioni di immobili**

1. La Proponente si impegna a:

- a) cedere in permuta al Comune, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, l'area non urbanizzata posta in frazione San Benedetto, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 63 Mapp. 213 della superficie di mq 9.660,00 circa e dotata di una capacità insediativa residenziale massima di 1.050,00 mq. di SU, attuabile attraverso il POC; identificare, sia catastalmente che materialmente in sito, i capisaldi che determinano le linee di confine dell'area oggetto di trasferimento.
- b) realizzare, a propria cura e spese, i progetti e le conseguenti opere di interesse pubblico di seguito elencate:

- tratto di pista ciclabile della lunghezza di ml. 141,00 circa in fregio alla Via Govoni in frazione Poggetto, previo tombamento del fosso stradale, il tutto come meglio descritto dall'allegato Progetto preliminare;
  - completamento della pubblica illuminazione all'interno del parco De Simone nel Capoluogo, il tutto come meglio descritto dall'allegato Progetto preliminare; in alternativa, con successivo atto integrativo del presente accordo, il Comune potrà indicare altra opera di interesse pubblico di importo equivalente;
- c) sponsorizzare negli anni 2014, 2015, 2016 attività culturali indicate dal Comune per un importo annuo pari ad euro 2.000,00 (duemila) IVA inclusa.

## 2. La Proponente presenterà al *Comune*:

- entro 90 (novanta) giorni dalla cessione delle aree di cui ai punti precedenti, la richiesta di permesso di costruire per le opere di cui alla lettera b) del punto 1, nel rispetto del progetto preliminare allegato, nonché, entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del suddetto permesso di costruire, un progetto esecutivo avente le caratteristiche di cui al Titolo II Capo I Sezioni III e IV del D.P.R. n. 207/2010; il Comune potrà verificare la rispondenza del progetto esecutivo al presente accordo e richiedere eventuali modifiche, tecnologiche od edili, salvo che non ne alterino la sostanza economica; i lavori di cui al presente punto dovranno essere ultimati entro 60 (sessanta) giorni dall'autorizzazione del progetto esecutivo da parte del Comune. Il Comune garantirà al Proponente ed alla Ditta Appaltatrice dei lavori, l'accesso, la piena disponibilità delle aree oggetto dell'intervento, libere da ogni impedimento, ostacoli di qualsiasi genere, per poter dare inizio ai lavori. (Il termine di consegna dei lavori è vincolante per il Proponente, salvo cause di forza maggiore ed indipendenti dalla sua volontà, ivi compresa anche le avverse condizioni climatiche. Dette circostanze per una loro efficacia dovranno essere comunicate al Comune.)
- entro 90 (novanta) giorni dalla cessione delle aree di cui ai punti precedenti, la richiesta di permesso di costruire per le opere di cui alla lettera c) del punto 1, nel rispetto del progetto preliminare allegato, nonché, entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del suddetto permesso di costruire, un progetto esecutivo avente le caratteristiche di cui al Titolo II Capo I Sezioni III e IV del D.P.R. n. 207/2010; il Comune potrà verificare la rispondenza del progetto esecutivo al presente accordo e richiedere eventuali modifiche, tecnologiche od edili, salvo che non ne alterino la sostanza economica; i lavori di cui al presente punto dovranno essere ultimati entro 120 (centoventi) giorni dall'autorizzazione del progetto esecutivo da parte del Comune. Il Comune garantirà al Proponente ed alla Ditta Appaltatrice dei lavori, l'accesso, la piena disponibilità delle aree oggetto dell'intervento, libere da ogni impedimento, ostacoli di qualsiasi genere, per poter dare inizio ai lavori. (Il termine di consegna dei lavori è vincolante per il Proponente, salvo cause di forza maggiore ed indipendenti dalla sua volontà, ivi compresa anche le avverse condizioni climatiche. Dette circostanze per una loro efficacia dovranno essere comunicate al Comune.)

3. Il direttore dei lavori, individuato dalla *Proponente*, dovrà consegnare entro 30 (trenta) giorni decorrenti dall'ultimazione di ciascuna delle opere di cui al presente articolo, un 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* e del relativo 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 dalle certificazioni di conformità e/o collaudo degli impianti.

4. La *Proponente*, entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, dovrà attribuire l'incarico del collaudo in corso d'opera. Rimane a carico della *Proponente* 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 *Proponente*. Contestualmente alla presa in carico il Comune procederà, altresì, a svincolare la fideiussione 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. 4. Potranno essere disposte visite di sopralluogo anche in corso di opera; la *Proponente* 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 *Proponente* 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 *Proponente*. A collaudo effettuato, a lavori consegnati e presi in carico dal Comune, il *Proponente* sarà sollevato da ogni futuro onere o eventuali responsabilità per quanto realizzato secondo quanto indicato ai punti "b - c del precedente 5.

5. La *Proponente* 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.

6. 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 iscritte al patrimonio indisponibile del *Comune*.

7. 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 *Proponente*, ordinandone nel caso l'eventuale immediata sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti o da richiedersi da parte della *Proponente*.

#### **Art. 6 – Termini entro cui presentare il PUA e richiedere il titolo abilitativo**

1. Rimane alla *Proponente* la facoltà di presentare al comune, per l'adozione, il Piano Urbanistico Attuativo di tutte le trasformazioni urbanistiche relative al solo suo intervento sull'area di cui all'articolo 4. Rimane, comunque, confermato il termine massimo di 5 (cinque) anni dall'approvazione del POC per la presentazione del PUA, nonché, il termine massimo di 10 (dieci) anni dall'approvazione del PUA, per la realizzazione delle relative trasformazioni urbanistiche.

2. Decorsi inutilmente tali termini il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati, senza che alcun risarcimento di indennizzo o altro ristoro possa essere richiesto al *Comune*.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dalla *Proponente* una garanzia dell'importo di € 130.000,00 (centotrentamila,00) da prestare mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa della durata di due anni che si auto estingue alla scadenza di tale periodo, a garanzia del corretto adempimento di tutte le obbligazioni, nessuna esclusa, nascenti dal presente accordo.

2. In caso di inadempimento della *Proponente*, 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.

3. La fideiussione bancaria o assicurativa di cui sopra e dovrà necessariamente recare in maniera espressa:

- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte del *Comune*, previa conferma a procedere in tal senso da parte del Geometra Pietro Simoni, tecnico incaricato dei progetti.
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo,
- la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale.
- il progressivo svincolo a misura dell'avanzamento dei lavori (ultimate le opere di cui alla lettera b) del punto 1 per un importo pari al 50% dell'importo complessivo.

4. Nel caso di inefficacia del presente accordo il *Comune* si impegnerà a rimborsare al *Proponente* tutte le spese documentate ed i danni sostenuti.

### **Art. 8 – Condizioni di efficacia del presente accordo**

1. L'efficacia del presente accordo è subordinata e condizionata alla cessione al *Comune*, da parte delle attuali Proprietà, dell'area edificabile ubicata in via Stangolini, come previsto dall'accordo di pianificazione con privati di cui in premessa, sottoscritto in data 30.04.2013 e relativo all'Ambito ANS-C 9.

2. Ogni onere incombente sulla *Proponente* derivante dal presente accordo è subordinato e condizionato all'adozione da parte del *Comune* degli atti esecutivi necessari all'adempimento degli obblighi di cui all'art 5.

### **Art. 9 – Spese derivanti dal presente accordo**

1. Saranno a carico della *Proponente* tutte le spese, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili. Tutti gli altri costi sono inclusi nelle perequazioni richieste dal presente accordo.

### **Art. 10 – Allegati**

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

1. Estratto di PSC e RUE;
2. Planimetrie catastali e visure aggiornate;
3. Planimetria generale con individuazione delle aree oggetto di permuta;
4. Progetto preliminare opere di interesse pubblico.

### **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 *Proponente* 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 \_\_\_\_\_*

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

---

SIM ITALIA S.r.l.  
L'Amministratore Delegato  
Dr. Federico Righetti

---

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

SIM ITALIA S.r.l.  
L'Amministratore Delegato  
Dr. Federico Righetti

---