BOZZA ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20

TRA

il **COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**

E LA DITTA

EDILBO S.A.S. DI BONORA CLAUDIO & C.

L'anno 2016, il giorno ..... del mese di ....., tra:

- il **COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**, con sede in ……. (….), ……, Codice Fiscale n. ....., in persona del legale rappresentante Sindaco in carica, signor ……. . (cod. fisc. .....), nato a ..... il ....., come sopra domiciliato per la carica, (nel seguito denominato "Comune"),
- la ditta EDILBO s.a.s. di Bonora Claudio & C. con sede a Bologna Via Decumana n. 12, P.I. 02231030376, numero di iscrizione alla Camera di Commercio Registro delle imprese di Bologna n. 251939, in persona del Legale Rappresentante, Sig. Bonora Claudio, come sopra domiciliato per la carica (nel seguito, denominato "Soggetto Attuatore"),

PREMESSO

- che la legge regionale (L.R.) 24/03/2000, n. 20 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articoli in P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), P.O.C. (Piano Operativo Comunale), R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi);
- che il Comune di Castel Maggiore, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. citata, si è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato in data 27.01.2010 con delibera C.C. n. 4, nonché di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato in data 27.01.2010 con delibera C.C. n. 5;

- che la ditta EDILBO s.a.s. di Bonora Claudio & C. con sede a Bologna Via Decumana n. 12, P.I. 02231030376, numero di iscrizione alla Camera di Commercio Registro delle imprese di Bologna n. 251939, in persona del Legale Rappresentante, Sig. Bonora Claudio, come sopra domiciliato per la carica, è proprietaria di un'area posta in via Lirone, 61/F censita in catasto al Fg . 8 mappali 100 sub 1 – 2 - 3 , 898, 950 ed individuata nel P.S.C. approvato come ambito (allegato n.1) di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani (art. 25.2 delle N.T.A), di superficie territoriale (catastalmente individuata) mq. 10.133,

- che tale area può definirsi di "completamento/saturazione" dei "vuoti urbani" in funzione della particolare collocazione geografica che la vede "incastrata" tra un ambito consolidato ed una corte ex rurale recuperata a fini della civile abitazione; l'area, infatti, di complessivi mq 5500 circa di Superficie Territoriale, si presenta in condizioni di pressoché totale urbanizzazione, in un contesto che, alla luce degli interventi di recupero della corte ex rurale in corso di ultimazione, si sostanzia come se fosse, di fatto, un ambito consolidato;

- che nel PSC (Tav. n. 1 – Assetto Territoriale), i mappali sopra citati sono indicati come ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani, parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali;

- che nel PSC medesimo, le aree in questione, sono altresì indicate come appartenenti all'ambito n. 3 dall'art. 25.2 delle N.T.A. che nello specifico prevedono:

"a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recentemente realizzata, con accessibilità da via Lirone o da via Berlinguer. E' un Ambito che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumentrici. L'Ambito è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è

presente una interconnessione con la Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).

Tipologia insediativa di tipo estensivo-semiestensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat; in sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla "nuova Galliera" in materia di clima acustico."

- che tali ambiti, in quanto presenti nel PSC, hanno una previsione realizzativa che si andrà ad esaurire attraverso l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (in seguito chiamato P.O.C.) e/o eventualmente, nei successivi POC che verranno approvati dal Comune di Castel Maggiore;

- che l'attuazione delle previsioni del PSC avviene tramite il Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico, come definito all'art. 30 della L.R. 20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali;

- che il 1° POC attuativo del PSC, una volta che sarà stato approvato, avrà validità per un quinquennio e, quindi, determinerà le linee dello sviluppo urbanistico del territorio comunale nei successivi 5 anni;

- che con il 1° POC l'Amministrazione intende dare comunque attuazione alle proposte di sviluppo che interessano uno o più ambiti (e/o porzioni di essi) relative al completamento/saturazione dei “vuoti urbani” identificati all’interno del territorio già edificato;
- che l’Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione alle linee strategiche indicate nel PSC, e in particolare nell’attuazione del primo POC, con gli obbiettivi prioritari di destinare le risorse derivanti dalla perequazione verso temi infrastrutturali e/o sociali;
- che la proprietà ditta EDILBO s.a.s. di Bonora Claudio & C. nella persona del legale rappresentante Sig. Bonora Claudio, come in premessa meglio specificato, ha presentato la propria proposta in data 19/01/2016 prot. n.1386 la quale prevede l’attuazione di parte dell’ambito n. 3 sopra descritto, mediante la realizzazione di un unico lotto edificabile, a fronte della realizzazione e cessione all’Amministrazione Comunale di un’area (con le specifiche più avanti dettagliate), attrezzata ad “Orti pubblici”, di mq. 1200 circa e della realizzazione di un Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all’interno del quale l’area in questione è inserita;
- che il soggetto privato proprietario delle aree indicate in epigrafe intende realizzare un intervento urbanistico edilizio di tipo diretto per un insediamento residenziale, nella porzione di area di sua proprietà di cui alle premesse (fg. 8 mapp. 950 (parte);
- che l’area a nord dell’ambito di via Lirone di proprietà dello stesso privato, identificata al fg. 8 mapp. 950, è interessata da una viabilità di accesso che l’Amministrazione ha manifestato l’intenzione di spostare in un punto diverso (vedi planimetria allegato 2) da quello previsto dal Permesso di Costruire rilasciato in data 23.11.2011 prot. n. 26806, in modo da garantire maggiore sicurezza alla circolazione di pedoni, ciclisti ed automobilisti (Vedi parere della Polizia Municipale Prot. n. 2010 del 27/1/2016, allegato 3);

CONSIDERATO

- che l’art. 18 - Accordi con i privati - della citata L.R. 20/2000 e s.m.i, prevede che:

  <<1. Gli enti locali possono concludere accordi con i 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 attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di 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 é 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.>>

- che l’amministrazione ha ritenuto che la proposta sopradescritta costituisca rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l’interesse pubblico di cui al 2° comma dell’art. 18 della LR 20/2000 e s.m .i., ed intende pertanto dare attuazione alla proposta come di seguito formulata;

- che occorre quindi prospettare una linea di intervento condivisa con il soggetto di cui sopra, al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato e individuare una

disciplina dei suoli che consenta l'ottimizzazione per l'interesse pubblico secondo le indicazioni previsionali del P.S.C.;

- che a tal proposito è opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 della citata L.R. n. 20/2000 e s.m.i, fra il Comune di Castel Maggiore ed il Soggetto attuatore volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come sopraccennato e meglio specificato in seguito.

VERIFICATO IN PARTICOLARE

che tale intervento prevede:

a) la realizzazione e cessione al comune di un'area di mq. 1200 circa, priva di capacità edificatoria, attrezzata ad Orti pubblici, quale perequazione nel rispetto delle norme del PSC;

b) la realizzazione di un Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita.

RITENUTO ALTRESÌ

- che siano state valutate positivamente la compatibilità urbanistica, la sostenibilità ambientale e la fattibilità economica dell'intervento di cui al presente accordo, che perseguirebbe un miglioramento sensibile delle condizioni urbanistiche del Comune e, più in generale, della qualità della vita dello stesso in quanto rende concreti gli obiettivi del POC.

- che il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale cui accede;

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto

tra il SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. n.20/2000 e s.m.i., si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI

1. Il COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ed il SOGGETTO ATTUATORE assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente accordo, al COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ed al SOGGETTO ATTUATORE si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

3. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a:

a. produrre, prima della stipula della convenzione urbanistica, un progetto esecutivo dell'intervento, redatto ai sensi degli artt. 28 e segg. del DPR 207/2010, opportunamente validato ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 207/2010. Detto progetto, a seguito di istruttoria da parte del 3° Settore LL.PP. e Ambiente, verrà approvato dalla Giunta Comunale. L'approvazione del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 corrisponderà a titolo abilitativo per la realizzazione dell'opera;

b. provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione dei lavori tramite impresa opportunamente qualificata, nel rispetto della legislazione e della normativa tecnica vigente, sia in termini di definizione dei requisiti del soggetto che operativamente eseguirà le opere sia relativamente alle procedure di realizzazione delle stesse;

c. eseguire, a proprie spese, il collaudo tecnico amministrativo dell'intervento ai fini dell'assunzione in carico delle opere da parte del Comune, tramite tecnico opportunamente incaricato;

d. provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

4. Il COMUNE DI CASTEL MAGGIORE si obbliga a recepire il presente Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di adozione del primo P.O.C. nonché a confermarne le previsioni nel medesimo piano approvato; esso costituisce parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

ART. 3 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

Con il presente accordo il SOGGETTO ATTUATORE si assume le seguenti obbligazioni di seguito riportate.

1) Presentazione della richiesta di Permesso di Costruire relativa alla realizzazione della S.u. assegnata (pari a mq. 443), sulle aree distinte al Foglio 8 mappale 950 parte;
2) Realizzazione a regola d'arte degli "Orti pubblici" e conseguente cessione gratuita al Comune di CASTEL MAGGIORE ;
3) Realizzazione del Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita.

L'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori sono a completo carico del soggetto attuatore.

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui sopra e degli obblighi di cessione conseguenti, dovrà costituirsi apposita garanzia fidejussoria entro 60 giorni dall'avvenuta approvazione del POC.

1) Assunzione dei seguenti ulteriori oneri ed adempimenti di carattere perequativo a favore del Comune di CASTEL MAGGIORE:

   realizzazione della viabilità di accesso al comparto esistente, in sostituzione di quello già previsto (vedi planimetria, allegato 2) dal Permesso di Costruire

rilasciato in data 23.11.2011 prot. n. 26806, in modo da garantire maggiore sicurezza alla circolazione di pedoni, ciclisti ed automobilisti;

2) Le parti concordano, inoltre, che dalla data di adozione del Piano Operativo Comunale le aree oggetto del presente accordo acquisiranno natura di terreno edificabile assumendo valore pari ad € 595,49 x mq. di S.U., come descritto nell'istruttoria del competente Ufficio Tecnico Comunale, allegata alla Delibera di Giunta n. del (V = Vc x Su = 595,49 x 443 = € 263.802,07, arrotondato in € 264.000,00);

3) Le parti concordano, infine, che al sopracitato valore di € 264.000,00 verrà applicata una percentuale del 55%, coerentemente con quanto previsto dall'art. 17, comma 1 lett. g della L.133/2014 (Sblocca Italia) che qui di seguito si riporta: "*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: (…) (d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura* ***non inferiore al 50 per cento*** *tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche».*

Gli obblighi, di cui ai precedenti punti dovranno essere garantiti dal soggetto attuatore tramite stipulazione di apposita polizza fidejussoria, da presentarsi entro i 60 giorni successivi all'approvazione del POC, per un valore di 145.200 €, pari alla somma del valore economico dell'area da cedere al Comune (indicativamente 30.000,00 €), delle opere da realizzare (indicativamente 70.000,00 €) e

dell'importo del Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita (indicativamente 45.200,00 €). L'importo e la consistenza dei lavori verrà quantificato in modo preciso ed esattamente verificato, unitamente al Servizio LL.PP., a seguito dell'approvazione del POC, in sede di presentazione, da parte del privato, del progetto esecutivo, mentre il valore dell'area sarà oggetto di stima analitica oppure di una comparazione con aree analoghe oggetto di apposita deliberazione relativa ai valori di mercato dei terreni edificabili.

Si precisa che qualora non venisse formalizzata la presentazione di detta polizza fideiussoria, con successiva Variante al POC, la previsione di riferimento verrà stralciata da detto documento perdendo la capacità edificatoria assegnata nel 1° POC e comunque non sarà rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione dei 443 mq. di S.U..

Il soggetto attuatore si impegna inoltre, entro il 30.06.2016, allo spostamento della viabilità di accesso al comparto in un punto diverso da quello previsto dal Permesso di Costruire rilasciato in data 23.11.2011 prot. 26806, in modo da garantire maggiore sicurezza alla circolazione di pedoni, ciclisti ed automobilisti.

Con il presente accordo il Comune di CASTEL MAGGIORE si obbliga ad inserire nel 1° POC le aree oggetto delle proposte con un DE privato pari a mq. 443 di SU (vedi schema planimetrico allegato 2) ed a costituire su una parte del mappale 950 del foglio 8, oggetto di cessione al Comune, una servitù di passaggio a favore del comparto residenziale, finalizzata alla realizzazione, manutenzione ed accessibilità degli allacciamenti e degli eventuali contatori (luce, acqua, gas e fognature), come evidenziato nello stesso schema planimetrico allegato.

ART. 4 - CESSIONE: MODALITÀ ED EFFETTI

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi decorreranno dalla data di stipulazione del contratto di cessione gratuita.

2. La consegna dell'area destinata ad orti pubblici verrà effettuata al momento della stipulazione del contratto di cessione gratuita e comunque entro e non

oltre 180 giorni dalla data di approvazione del 1° POC.

3. La realizzazione del Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita verrà effettuata entro 180 giorni dalla data di approvazione del 1° POC.

4. Il SOGGETTO ATTUATORE, garantisce la legittima provenienza dell'area, 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.

ART. 5 – CONDIZIONI DI EFFICACIA

1. Il presente accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dalla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (P.O.C.).

2. Il presente 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.

3. Il mancato recepimento dell'accordo da parte del POC non produce alcun tipo di indennizzo a favore del SOGGETTO ATTUATORE.

ART. 6 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE, tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico della stessa tutte le spese relative al trasferimento della proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano

applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 - NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

2. Resta facoltà del soggetto attuatore la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

ART. 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di CASTEL MAGGIORE

ALLEGATI:

Costituiscono allegati, quale parte integrante del presente accordo, i seguenti documenti:

- Estratto di PSC (allegato 1)
- Planimetria generale che indica l'area oggetto di assegnazione di DE, l'area oggetto di cessione al Comune e la previsione della nuova viabilità di accesso al comparto (allegato 2)
- Parere Polizia Municipale Prot. n. 2010 del 27/1/2016 (allegato 3)
- Computo metrico estimativo delle opere di realizzazione degli Orti pubblici e della realizzazione di un Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in

questione è inserita (allegato 4)

COMUNE DI …… ..... Legale Rappresentante .....

il Sindaco, Sig……. .....

_____ _____

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 7, 10.

COMUNE DI …… ..... Legale Rappresentante di .....

il Sindaco, Sig…… .....

_____ _____

Attesto l'autenticità della firma apposta in mia presenza dal Sig. ....., riconosciuto con documento d'identità n. ..... rilasciata il ..... dal Comune di .....

IL SEGRETARIO GENERALE

……