

COMUNE DI CASTENASO
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 20 DEL 24 MARZO 2000, COME MODIFICATO E AD OGGI VIGENTE, RELATIVO ALL'AMBITO DI PSC ANS_C2.1 CASTENASO OVEST, FINALIZZATO ALLO SVILUPPO URBANISTICO DELL'AMBITO, COME DA PSC VIGENTE

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000 N. 20 E S.M.I.

L'anno duemilaventuno, il giorno ____ del mese di _____, presso la Sede municipale del Comune di Castenaso in Piazza Bassi 1;

tra:

- il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco **Carlo Gubellini** a ciò autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. ____ del ____/____/2021, immediatamente eseguibile; (d'ora in poi, per brevità il Comune)

e

- la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**, con sede a San Giorgio di Piano (BO), via Ossola n. 14, CF 03590111203, nel seguito più brevemente indicata come "Soggetto privato", nella persona di **Caterino Giuseppe** CF CTRGPP64D15D643V, il quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società, e quale **procuratore speciale** del signor **Fava Valerio**, giusta procura del Dott. Alberto Valeriani in data 12/11/2020 Rep. n. 28239 Raccolta n. 18723 e delle signore **Marchesi Claudia e Marchesi Marisa** giusta procura del Dott. Alberto Valeriani in data 13/11/2020 Rep. n. 28242 Raccolta n. 1872; (d'ora in poi, per brevità i privati)

PREMESSO CHE:

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 e n. 37 del 24/09/2018 e successive varianti sono stati approvati rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 26/03/2010 e successive varianti è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20/03/2017 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC 2);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020 è stata approvata la variante al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata del comparto ANS_C2.4 Villanova, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i., in applicazione dell'art. 4 della LR n. 24/2017;
- i Privati sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale (vedasi planimetria stralcio catastale – allegato 1) meglio identificate come segue:
FAVA VALERIO è proprietario delle aree catastalmente individuate al NCT del Comune di Castenaso al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particelle 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753,00;
MARCHESI CLAUDIA e MARCHESI MARISA sono proprietarie dell'area catastalmente individuata al NCT del Comune di Castenaso al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq 19.255,00;
- il signor Fava Valerio, con atto in data 12/11/2020, a rogito Dott. Alberto Valeriani, Rep. n. 28239 Raccolta n. 18723, ha promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl le aree di cui sopra, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto

quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle aree suddette ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;

- le signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, con atto in data 13/11/2020, a rogito Dott. Alberto Valeriani, Rep. n. 28242 Raccolta n. 18726, hanno promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl l'area di cui sopra, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle aree suddette ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;
- le aree sopraelencate, come da allegato 2, ricadono nel PSC vigente come segue:
foglio 20 mappale 464 parte, foglio 20 mappale 72, foglio 21 mappale 779 parte, in ANS_C2.1 "Castenaso ovest" - ambiti di potenziale sviluppo urbano secondo i criteri della perequazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali;
foglio 20 mappale 464 parte, in AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola;
foglio 21 mappali 779 parte e 780, in ANS_C3.1 - ambiti di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi;
- ai sensi dell'art. 5.6 delle norme del PSC gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono definiti quali parti del territorio potenzialmente interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuove urbanizzazioni, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali, attrezzature e spazi collettivi;
- la porzione di ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest consentirebbe di proseguire nell'attuazione dell'ambito già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in fase di realizzazione;
- a seguito della pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse dell'Amministrazione Comunale di cui all'art 4, comma 3 della LR n. 24/2017, approvato con deliberazione di GC n. 97 del 13/11/2018 e determinazione n. 499 del 23/11/2018, con scadenza al 31/01/2019, i signori Fava Valerio, Marchesi Claudia e Marchesi Marisa hanno presentato proposta, acquisita agli atti al prot. n. 1868 del 30/01/2019, relativa allo sviluppo residenziale delle residue potenzialità edificatorie del PSC, in riferimento alle aree di cui sopra poste a nord di via De Coubertin;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2019 l'Amministrazione Comunale di Castenaso, sulla base anche delle risultanze istruttorie proposte dall'Area Tecnica, ha ritenuto la proposta assentibile per quanto riguarda la prosecuzione dell'iter urbanistico;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 04/02/2021 la stessa Amministrazione, considerando l'area di intervento, limitrofa al nuovo polo scolastico, come logico completamento del quadrante nord-ovest del paese, ha confermato la volontà di procedere con l'iter autorizzativo, in conformità con la LR n. 24/2017, per l'attuazione della proposta limitando l'intervento alle residue possibilità espansive del PSC, corrispondenti alla realizzazione di una superficie utile (SU) residenziale di mq 5.810,00 di cui una quota del 25% pari a mq 1.452,50 di SU da destinare ad ERS, e prevedendo la cessione gratuita al Comune dell'area identificata catastalmente al foglio 21 mappale 780 e la realizzazione di opere di interesse pubblico per un importo di € 550.000,00 da definirsi con maggior dettaglio e che potrebbero essere individuate nella realizzazione della rotatoria all'intersezione di Via De Coubertin e Via dello Sport;

CONSIDERATO CHE:

- attraverso gli ambiti per nuovi insediamenti (fra cui rientra il suddetto ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest) la Amministrazione Comunale di Castenaso vuole perseguire i seguenti obiettivi:

- a) lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi di alta qualità ambientale;
- b) la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- c) il completamento delle infrastrutture a servizio del polo scolastico in corso di realizzazione integrato nell'ambito dell'attuale polo sportivo di via dello Sport;
- tra le Parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area conformemente al PSC e nel perseguimento dei suddetti obiettivi; in particolare i Privati hanno manifestato l'interesse a dare attuazione agli obiettivi sopra richiamati;
- tale interesse comporta l'impegno a contribuire alla realizzazione del progetto relativo alla nuova viabilità in prossimità del polo scolastico consistente nella realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport necessaria per l'accesso al polo scolastico e ai suoi futuri ampliamenti;
- l'impegno dei privati è relativo anche alla realizzazione di un quartiere particolarmente silenzioso e separato dalla circolazione di attraversamento con tipologie relativamente non intensive ed a basso impatto visuale con privilegio degli affacciamenti sugli spazi aperti di arredo urbano e di circolazione ciclopedonale;
- l'Amministrazione ha ritenuto tali obiettivi di rilevante interesse pubblico sotto il profilo urbanistico-edilizio;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- nel corso del periodo transitorio di cui alla L.R. 24/2017 e quindi entro il 01/01/2022, nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4 tra cui quelli relativi a varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti comprese varianti a POC vigenti, con la possibilità di sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i.;
- l'art. 18 della LR n. 20/2000 consente ai Comuni di 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 dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- la proposta formulata dai privati, da intendersi integralmente trasfusa nel presente accordo, soddisfa i requisiti di detta norma della legge urbanistica regionale;
- l'Amministrazione comunale ritiene comunque opportuno e prioritario procedere alla realizzazione della nuova viabilità a servizio del polo scolastico e dei suoi futuri ampliamenti;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti privati come sopra generalizzati

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo

1. Le premesse fanno parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.

2. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione della variante al Piano Operativo Comunale POC 3 vigente delle aree di cui in premessa e delle opere di cui agli articoli successivi, per essere attuate con le modalità di seguito specificate.

Art. 2 - Impegni dei Privati

1. I Privati si impegnano a fornire al Comune, per la parte di propria competenza, gli elaborati della variante al Piano Operativo Comunale POC 3 che recepirà quanto previsto dal presente accordo e a presentare, alle condizioni meglio specificate nei successivi articoli, gli elaborati di del PUA relativo al comparto cui in premessa, denominato ANS_C2.1 De Coubertin, che individuerà specifiche e distinte superfici fondiari e capacità edificatorie:
 - a) Superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai soggetti privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale libera utili al collocamento di **mq 4.357,50 di SU**;
 - b) Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 1.452,50 di SU** per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (corrispondente al 25% della SU massima realizzabile nel comparto pari a mq 5.810,00). La dotazione di ERS verrà realizzata dai soggetti privati come edilizia convenzionata per la vendita e/o per la locazione, e verrà regolamentata nell'ambito del PUA da apposita convenzione ERS che ne disciplinerà il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA); i lotti fondiari dedicati all'ERS dovranno costituire obbligatoriamente almeno il 20% della superficie fondiaria totale del comparto.
2. I Privati si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del comparto, a scomputo del contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria.
3. All'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica i soggetti attuatori consegneranno al Comune apposita garanzia fideiussoria di importo pari al 110% del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PUA, eventualmente integrata al ritiro del relativo Permesso di costruire, a seguito di aggiornamento del computo.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. A fronte degli impegni assunti dai Privati, il Comune si impegna ad inserire nella variante al Piano Operativo Comunale POC 3 le aree descritte in premessa, per la superficie territoriale indicata nella tabella di cui all'allegato 3, per una superficie totale di **mq 5.810,00 di SU**, così suddivisa:
 - **mq 4.357,50 di SU** per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale libera;
 - **mq 1.452,50 di SU** per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale da destinare all'edilizia convenzionata per la vendita e/o per la locazione.
2. Il Comune si impegna a concedere lo scomputo della quota del contributo di costruzione relativa alle urbanizzazioni primarie qualora l'importo del computo metrico delle opere di urbanizzazione superi l'importo tabellare totale dovuto per il rilascio dei permessi di costruire relativo all'intero comparto.

Art. 4- Impegno dei privati a titolo gratuito

1. A mero titolo gratuito, volendo rimarcare l'interesse pubblico della proposta e contribuire ad una migliore dotazione infrastrutturale del territorio, i privati, oltre alle obbligazioni a proprio carico in merito alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle dotazioni del comparto, si impegnano a realizzare un'opera di interesse pubblico fino alla concorrenza di Euro 550.000,00 che viene indicata nella realizzazione della rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via

dello Sport.

2. Saranno a carico dei medesimi Privati tutte le spese relative alla realizzazione dell'opera, comprese le spese per prospezioni preliminari (archeologica, geologica, ecc.), le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo.
3. A garanzia del presente impegno, i Privati si impegnano a presentare al ritiro del relativo Permesso di costruire idonea garanzia fideiussoria, di valore pari al 110% dell'importo totale del computo metrico dell'opera.

Art. 5 – Tempistica dell'accordo

1. I soggetti Privati si impegnano sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza a:
 - a) presentare al Comune gli elaborati di variante al Piano Operativo Comunale POC 3 e gli elaborati di PUA del comparto ANS_C2.1 De Coubertin entro 3 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo art. 18. Tuttavia le parti stabiliscono che tale termine potrà essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla osta del Comune;
 - b) stipulare la convenzione urbanistica e la convenzione per l'attuazione dell'ERS entro 2 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avvenuta approvazione della variante al POC 3 con valore ed effetto di PUA;
 - c) presentare al Comune la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro 2 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica;
 - d) iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione del comparto entro 3 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire; prima di tale data non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati;
 - e) presentare al Comune la richiesta del Permesso di costruire della rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport entro 2 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica;
 - f) iniziare i lavori della rotatoria entro 3 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire e terminarli entro i successivi 24 mesi;
 - g) ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati entro 5 anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.
2. Il Comune si impegna ad approvare la variante al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto ANS_C2.1 De Coubertin nonché a rilasciare i permessi di costruire nei tempi di legge.

Art. 6 – Sanzioni

1. Le parti convengono che in sede di Convenzione Urbanistica verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti articoli stabilendo peraltro sin d'ora che l'inadempimento da parte del singolo Privato o suoi aventi causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né della convenzione, né comunque, più in generale, conseguenze pregiudizievoli per gli altri Privati che abbiano puntualmente adempiuto agli obblighi assunti pro quota.

Art. 7 – Norme finali

1. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dai Privati per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica. I Privati si impegnano pertanto a trasferire ai propri aventi

causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

2. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione del presente atto sono condizionate all'esatto recepimento del presente accordo nella variante al Piano Operativo Comunale POC 3 che verrà approvata dal Comune.
3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare i termini indicati all'art. 5, su richiesta degli interessati, a fronte di comprovate ragioni non imputabili agli stessi, fermo restando il termine di 5 anni di durata della convenzione urbanistica.
4. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
5. Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico, ognuno per la propria quota di competenza, ai Privati.
6. Fermo restando la capacità edificatoria di ogni soggetto privato, così come risultante dal documento allegato, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati e delle unità immobiliari verranno definite in sede di PUA prima e coi permessi di costruire poi.

Per il **COMUNE DI CASTENASO**

Il Sindaco Carlo Gubellini

Per la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**

Giuseppe Caterino

(anche quale procuratore dei signori Fava Valerio, Marchesi Claudia e Marchesi Marisa)

Allegati:

1. Planimetria stralcio catastale
2. Stralcio sovrapposizione PSC con catastale
3. Tabella riassuntiva delle superfici

* * *