

COMUNE DI CASTENASO
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

**ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA
LEGGE N. 20/2000 E S.M.I., 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**

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 E S.M.I.

L'anno duemilaventuno, il giorno ____ del mese di Ottobre

tra:

- il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco **Carlo Gubellini** a ciò autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____, 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/attuatore", 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);
- in data 17/04/2018, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i., in vigore dal 16/05/2018 e ad oggi vigente;
- in data 09/04/2020, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8, è stata approvata la variante 1 al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i., in vigore dal 13/05/2020;
- in data 01/04/2021 prot. n. 6331 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 tra il Comune di Castenaso e la società Castenaso Immobiliare srl, nella persona del sig. Caterino Giuseppe, quale procuratore del sig. Fava Valerio, proprietario delle aree distinte catastalmente al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particelle 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753,00 e delle signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, proprietarie delle aree distinte catastalmente al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq 19.255,00;
- tale accordo prevede l'inserimento di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente residenziale per l'attuazione delle residue potenzialità edificatorie del PSC (SU massima realizzabile pari a mq 5.810,00), in riferimento alle aree di cui sopra poste a nord di via De Coubertin, negli ambiti di PSC ANS_C2.1 "Castenaso ovest" e ANS_C3.1;
- il nuovo comparto denominato "De Coubertin" costituisce il completamento del quadrante nord-ovest del paese consentendo di proseguire nell'attuazione dell'ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del limitrofo comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in fase di realizzazione;
- verrà ampliata l'offerta Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in quanto una quota pari al 25% della nuova offerta abitativa pari a mq 1.452,50 di SU sarà costituita da ERS, al fine di assicurare una proposta abitativa differenziata e di consentire l'accesso alla casa per le fasce sociali più deboli;

DATO ATTO che l'accordo ex art. 18 LR n. 20/2000 sopra richiamato prevede a carico dei privati:

- oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni del comparto, l'impegno

a realizzare un'opera di interesse pubblico fino alla concorrenza di Euro 550.000,00 individuata nella rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport, che col potenziamento e l'adeguamento dei percorsi pedo-ciclabili, contribuisce al miglioramento del sistema delle infrastrutture per la mobilità del territorio in quanto permette il collegamento e l'accessibilità al nuovo Polo Scolastico, il miglioramento della viabilità e la sistemazione dell'attuale intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport, la riduzione in modo significativo della velocità veicolare in funzione della vicinanza al polo scolastico ed alla zona sportiva e l'accessibilità in sicurezza al nuovo comparto;

- la realizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come edilizia convenzionata per la vendita e/o per la locazione pari a mq 1.452,50 di SU;

DATO ATTO inoltre che, in ottemperanza a quanto definito dall'accordo di cui sopra, in data 28/09/2021 sono stati presentati gli elaborati costitutivi la variante 2 al POC 3 (prot. nn. 17468, 17469, 17470 del 29/09/2021), forniti dal soggetto attuatore e redatti da tecnici dallo stesso incaricati in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del nuovo comparto (prot. nn. 17475, 17476, 17477, 17478, 17479, 17480 del 29/09/2021);

PRESO ATTO della necessità di fissare il prezzo di cessione degli alloggi (PICA), in considerazione del sensibile aumento dei prezzi dei materiali edili avutosi a partire da gennaio 2021 e del raddoppio dell'importo del tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, si è convenuto di fissare il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui all'edilizia residenziale sociale (edilizia convenzionata) in € 2.450,00 al mq di SLV (superficie lorda vendibile);

CONSIDERATA inoltre l'esigenza dell'Amministrazione di completare l'offerta di infrastrutture sportive nell'ambito del polo sportivo in via dello Sport e CONSIDERATO altresì che i privati hanno manifestato la disponibilità a soddisfare tale obiettivo dichiarandosi disposti ad assumere l'impegno di realizzare una infrastruttura sportiva fino alla concorrenza di € 550.000,00;

RITENUTO infine di CONFERMARE ESPRESSAMENTE E INTEGRALMENTE il contenuto dell'Accordo ex art. 18 sottoscritto in data 01/04/2021, come integrato con il presente Accordo,

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 a definire e integrare i rapporti e gli impegni reciproci delle parti già assunti con l'accordo sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6331 che si richiama integralmente, come segue.

Art. 2- Impegni dei privati

1. A mero titolo gratuito, al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi e delle esigenze dell'Amministrazione Comunale, i privati, oltre alle obbligazioni già assunte a proprio carico in merito alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle dotazioni del comparto e alla realizzazione della rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport di valore pari a circa Euro 550.000,00, si impegnano a realizzare una nuova infrastruttura sportiva nel Polo Sportivo di Via dello Sport, fino alla concorrenza di Euro 550.000,00.
2. Saranno a carico dei medesimi Privati tutte le spese relative alla realizzazione delle opere di cui

sopra e dei relativi collaudi.

3. A garanzia degli impegni assunti con l'Accordo sottoscritto in data 01/04/2021 e con la presente integrazione, i Privati presenteranno all'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica idonee garanzie fideiussorie, di valore pari al 110% dell'importo totale del computo metrico delle opere.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna a fornire la progettazione e la direzione lavori dell'infrastruttura sportiva da realizzarsi da parte dei privati nel Polo Sportivo di Via dello Sport per un valore pari ad € 550.000,00. Il costo di realizzazione della infrastruttura sarà calcolato utilizzando l'Elenco Regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della redazione del progetto.
2. Il Comune si impegna inoltre a fissare il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui all'edilizia residenziale sociale (edilizia convenzionata) in € 2.450,00 al mq di SLV (superficie lorda vendibile), che sarà disciplinata da specifica convenzione allegata al PUA.

Art. 4 – Tempistica dell'accordo

1. I soggetti Privati si impegnano a:
 - a) presentare al Comune gli elaborati di variante 2 al Piano Operativo Comunale POC 3 e gli elaborati di PUA del comparto "De Coubertin" aggiornati ai contenuti del presente accordo integrativo entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso.
 - b) iniziare i lavori della nuova infrastruttura sportiva entro 3 mesi dalla consegna formale del progetto esecutivo approvato dall'amministrazione comunale e terminarli entro 24 mesi dal loro inizio.

Art. 5 – 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 2 al Piano Operativo Comunale POC 3 che verrà approvata dal Comune.
3. 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.
4. 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.
5. Il presente accordo integra il precedente accordo di pianificazione sottoscritto tra le parti in data 01/04/2021 prot. n. 6331, integralmente richiamato e confermato per il resto.

Per il **COMUNE DI CASTENASO**

*Il Sindaco **Carlo Gubellini***

documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.e ii.

Per la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**

Giuseppe Caterino

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

documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.e ii.