

ACCORDO

ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000

L'anno duemilatredici, il giorno 24 del mese di luglio, in Castenaso, presso la sede dell'Ufficio tecnico del Comune in P.zza Bassi 2 - piano secondo

TRA

il **Comune di Castenaso**, (c.f. 01065340372) in persona del Sindaco Stefano Sermenghi a ciò autorizzato con delibera di Giunta comunale n. 94 del 11/07/2013, immediatamente eseguibile; (d'ora in poi, per brevità: *il Comune*)

E

- I signori **Federici Saverio**, nato a Budrio (BO), il 21/03/1943, domiciliato a Budrio (BO), via Romagnoli n.13, Codice Fiscale FDRSVR43C21B249P, **Soverini Franca**, nata a Budrio (BO), il 01/02/1947, domiciliata a Budrio (BO), via Romagnoli n.13, Codice Fiscale SVRFNC47B41B249P, **Federici Fabrizio**, nato a Budrio (BO), il 17/10/1973, domiciliato a San Lazzaro di Savena (BO), via Amendola n.3, Codice Fiscale FDRFRZ73R17B249J, **Federici Lea**, nata a Bologna (BO), il 03/08/1979, domiciliata a Budrio (BO), via Romagnoli n.13, Codice Fiscale FDRLEA79M43A944D, d'ora innanzi denominati anche "soggetti privati";
- Il signor **Lorenzetti Carlo** nato a San Pietro in Casale (BO), il 15/04/1943, domiciliato a Castenaso (BO), via Largo Molino n. 8, Codice Fiscale LRNCRL43D15I110B, d'ora innanzi denominato anche "soggetto privato";
- La **Coop.va Edif. La Pianorese s.c. a r.l. in Liquidazione**, con sede in Bologna, via A. Canova n. 24 codice fiscale 02098870377, in persona del Liquidatore Sig. Ernesto Capurso, d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

(d'ora in poi: "*i Privati*");

PREMESSO CHE:

- I Privati sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale (vedasi elaborato planimetrico - Allegato 2) meglio identificate come segue:
 - **Federici Saverio**, **Soverini Franca**, **Federici Fabrizio**, **Federici Lea**, proprietari dell'area sita a Castenaso catastalmente individuata al foglio 23, mappali 54-264-266;
 - **Lorenzetti Carlo** proprietario dell'area sita a Castenaso catastalmente individuata al foglio 22, mappali 912-786 parte-785 parte;

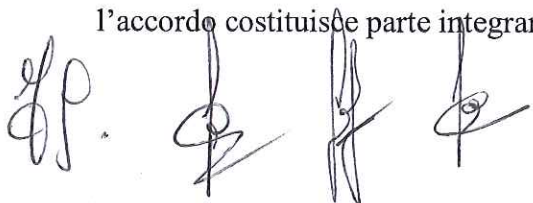
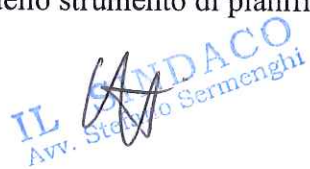
- Coop.va Edif. La Pianorese s.c. a r.l. in liquidazione proprietaria dell'area sita a Castenaso catastalmente individuata al foglio 22, mappali 911-694-991-992.
- Dette aree sono individuate nel PSC vigente (approvato con delibera del C.C. n.1 del 14/01/2009) fra gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, e precisamente quale areale di potenziale nuovo insediamento ANS_C2.2 "Castenaso Est". Ai sensi dell'art. 5.6 delle norme tecniche di 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 e attrezzature e spazi collettivi e tale è l'areale in questione, attualmente costituito da un'area integralmente agricola posta in continuità con sviluppi urbani recenti di Castenaso e correlata con il tessuto urbano ed i servizi centrali.
 - All'interno dell'ambito ricade anche la porzione di via dei Mille, di proprietà comunale, a cui, in quanto sede stradale permanente, non viene attribuito alcun diritto edificatorio.

CONSIDERATO CHE:

- negli ambiti per nuovi insediamenti (fra cui rientra il suddetto areale) il Piano Operativo Comunale (POC) deve 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;
- tra le Parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area conformemente al PSC e nel perseguimento dei suddetti obiettivi del POC;
- nel corso di detti incontri, i Privati hanno formulato una proposta di rilevante interesse pubblico, consistente nel completamento del collegamento ciclo pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso e l'amministrazione comunale ha ravvisato la possibilità di ampliare l'offerta di edilizia residenziale sociale per l'affitto permanente/proprietà indivisa

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- l'art. 18 della L.R. Emilia-Romagna 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.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

SI CONVIENE e stipula QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.
2. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del vigente Piano Operativo Comunale, in corso di attuazione, 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 presentare al Comune, alle condizioni meglio specificate al successivo art 4, apposito P.U.A. relativo all'areale di cui in premessa, il quale individuerà nel comparto specifiche e distinte superfici fondiariae così finalizzate:
 - a) la 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 4.196,54 di SU** (corrispondente all'**UT = 0.09 mq/mq**);
 - b) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 1.781,93 di SU** urbanizzata da cedersi gratuitamente al Comune per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (corrispondente al 25% della Superficie utile massima realizzabile nel comparto individuata in mq. 7.127,72 di SU) pari al 20% della Sf complessiva e suddivisa in due lotti aventi ciascuno Sf min = 2631,76 e 2197,95 mq. circa;
 - c) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 1.149,25** di diritti edificatori spettanti al Comune a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto, suddivisa in due lotti aventi ciascuno Sf min = 1461,29 e 1511,90 mq. circa.
2. I Privati si impegnano sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza a cedere gratuitamente al Comune, o a soggetti da questo indicati, le Superfici fondiariae dei lotti pertinenti alle quote di edificazione di cui ai punti b) e c) del precedente art. 1. Le parti convengono che il suddetto trasferimento al Comune di Superficie Fondiaria facente parte del PUA non comporterà in parallelo alcuna attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa complessiva dell'areale.

IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

3. I Privati si impegnano altresì, ciascuno per la quota di propria spettanza, a completare il collegamento ciclo pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso.
4. I Privati proprietari delle aree extra comparto necessarie all'allargamento della via dei Mille e alla realizzazione del collegamento ciclo pedonale di cui al punto 3 del presente articolo (meglio individuati nell'elaborato 7) si impegnano sin d'ora a rendere disponibili i terreni per la realizzazione delle suddette opere al soggetto incaricato della realizzazione delle stesse e a cederli al Comune a seguito dell'avvenuto collaudo.
5. Le parti convengono altresì che per i lotti di cui alla lettera b) le opere di urbanizzazione saranno a carico dei soggetti attuatori e che per quelli di cui alla lettera c) i futuri assegnatari dovranno contribuire *pro quota*, nei confronti del soggetto attuatore che si farà carico delle opere.
6. L'attuazione del PUA potrà avvenire anche per sub comparti, meglio identificati nell'allegato 4, e/o per stralci, secondo la tempistica definita in sede di convenzione urbanistica e comunque prevedendo la contestuale realizzazione del collegamento ciclo pedonale di cui al punto 3) del presente articolo e delle opere di urbanizzazione indispensabili all'insediamento del primo sub comparto o stralcio oggetto di edificazione opportunamente dimensionate in funzione del successivo completamento.
7. Pertanto i Privati si impegnano a distinguere all'interno del PUA le opere di urbanizzazione funzionali a entrambi i sub comparti e quelle collegate unicamente all'attuazione per stralci dei singoli lotti.
8. I soggetti attuatori, in alternativa alla costituzione in consorzio, potranno individuare attraverso un "Accordo Parasociale" il soggetto attuatore che si farà carico del rapporto con il comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (comprehensive delle opere extra comparto), e si impegnano a darne preventiva comunicazione al Comune prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PUA, che definirà tempi e modalità di esecuzione delle opere.
1. Le parti convengono che il Comune per le quote di edificabilità che restano in sua disponibilità non partecipa ai costi per l'attuazione del PUA. Gli obblighi di competenza dei lotti di cui all'art. 2 comma 1c) saranno assegnati dal Comune ai propri aventi causa al momento della cessione di superficie utile di proprietà comunale. Il Comune, nell'ambito del procedimento pubblico di assegnazione, si impegna a riservare ai Privati proprietari dei terreni oggetto di cessione di cui all'art. 2 comma 1c) il diritto di prelazione sui lotti stessi.



IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

9. Contestualmente all'atto di cessione gli aventi causa saranno altresì tenuti a prestare a tal proposito idonea e relativa fideiussione nella misura prevista dalla convenzione urbanistica e opportune garanzie al soggetto attuatore che si farà carico delle opere.
10. All'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica i soggetti attuatori consegneranno al Comune apposita garanzia fidejussoria di importo calcolato in rapporto al valore delle opere di urbanizzazione indicato nel computo metrico estimativo allegato al PUA.
11. I signori Federici Saverio, Federici Fabrizio, Federici Lea e Soverini Franca, in qualità di proprietari dei mappali 265 e 267 confinanti con il comparto in oggetto, autorizzano fin d'ora i futuri proprietari dei lotti limitrofi alla piantumazione di alberi a distanza inferiore a quella prevista dal codice civile, nel caso sia richiesta dal comune eventuale fascia a verde privato di mitigazione.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. A fronte degli impegni assunti dai Privati, il Comune si impegna ad inserire le aree descritte in premessa, per la porzione individuata nella planimetria "Assetto delle proprietà" allegata al presente accordo (All. 2), per una Superficie Catastale di mq. **47.518,15**, nel vigente Piano Operativo Comunale, in corso di attuazione, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
2. Il Comune programmerà nella specifica variante al vigente POC l'attuazione dell'ambito ANS_C2.2 - "Castenaso Est" applicando i seguenti parametri:
- a) Capacità insediativa complessiva pari a mq. **7.127,72** di Su pari a un indice di densità :
UT = 0,15 mq/mq calcolato su di una Superficie Catastale pari a **47.518,15** mq;
 - b) uso residenziale a1- a2 : minimo 95%;
uso non residenziale b3 e b5 (artigianato di servizio alla persona ed alla casa) :
massimo 5% , contestuale realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali dovute per tale tipo di intervento.
3. In applicazione delle regole della perequazione urbanistica, il Comune di Castenaso riconoscerà alle proprietà delle aree oggetto del presente accordo il diritto edificatorio pari ad un Superficie Utile di **4.196,54 mq**, corrispondente alla seguente ripartizione:
- CAPACITA' EDIFICATORIA sig.ri Federici Saverio, Soverini Franca, Federici Fabrizio, Federici Lea: SU = mq. 2.679,84 (quota di ripartizione: 63,86% della SU);
 - CAPACITA' EDIFICATORIA sig. Lorenzetti Carlo: SU = mq. 382,97 (quota di ripartizione: 9,12% della SU);

9/9

[Signature]

IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

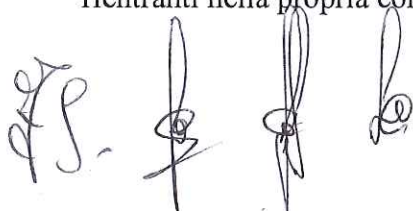
[Signature]

[Signature]

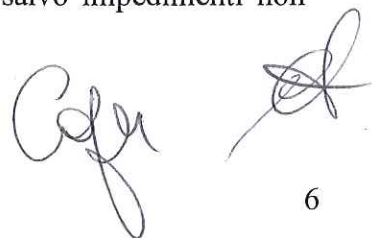
- CAPACITA' EDIFICATORIA società Coop.va Edif. La Pianorese s.c. a r.l.in
liquidazione: SU = mq. 1.133,73 (quota di ripartizione: 27,02% della SU).

Art. 4 – Tempistica dell'accordo

2. I soggetti privati si impegnano sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza:
- a) a presentare al Comune la proposta di PUA del comparto entro 4 mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto e comunque non oltre 2 mesi dall'approvazione del POC. Tuttavia le parti concordano che tale termine potrà essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla osta del Comune.
 - b) a cedere gratuitamente al Comune le aree di cui ai commi b) e c) dell'art.1 contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA;
 - c) a presentare al Comune:
 - in caso di realizzazione contestuale di tutte le opere , il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica;
 - in caso di realizzazione per stralci funzionali, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento dello stralcio da attuarsi, di cui all'art.2 comma 6 (comprehensive delle opere extra comparto), entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica;
 - d) a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori del collegamento ciclo pedonale di cui all'art. 2 punto 3 entro 2 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma e a terminare l'opera entro i successivi 12 mesi;
 - e) a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori delle altre opere di urbanizzazione per stralci funzionali entro 4 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire.
3. I soggetti attuatori di cui al punto 4 dell'art. 2 del presente accordo si impegnano a rendere disponibili i terreni meglio individuati nell'elaborato 8 entro 15 giorni dall'inizio dei lavori delle opere di cui al punto c) del comma 1 del presente articolo.
4. Il Comune si impegna ad approvare il PUA di cui alla lettera a) entro 6 mesi dalla relativa autorizzazione al deposito, nonché a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati entro 3 mesi dall'entrata in vigore della variante al POC, salvo impedimenti non rientranti nella propria competenza.



IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

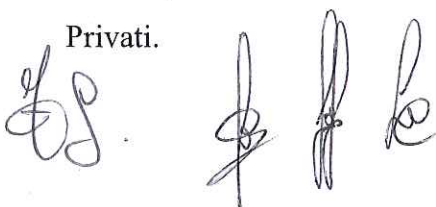


Art. 5 - Sanzioni

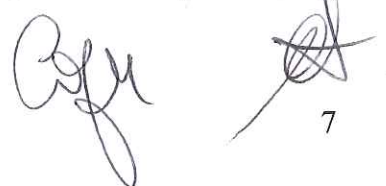
1. Le parti convengono che in sede di Convenzione Urbanistica verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti articoli stabilendo peraltro sin d'ora che:
 - a) l'inadempimento da parte del singolo Privato o suoi aventi causa non comporterà la risoluzione del 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*;
 - b) L'inadempimento da parte del singolo Privato o suoi aventi causa degli obblighi di cui all'articolo 2 comporterà a suo carico, e in misura proporzionale agli impegni assunti:
 - con riferimento all'obbligo indicato al comma b) dell'art. 4 la sospensione del rilascio dei permessi di costruire afferenti agli interventi di interesse del Privato stesso all'interno del comparto;
 - con riferimento all'obbligo indicato all'art. 2 punto 3, l'applicazione di una penale commisurata ai giorni di ritardo nell'inizio dei lavori, che le Parti convengono nella misura di euro 100/ gg.

Art. 6 - 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 primo P.O.C. che verrà approvata dal Comune.
3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare i termini indicati all'art. 4, su richiesta degli interessati, a fronte di comprovate ragioni non imputabili agli stessi.
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.



IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi



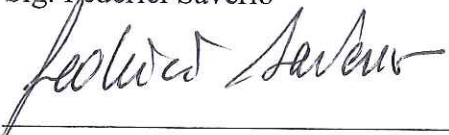
Per il Comune di Castenaso

Dott. Sermenghi Stefano

IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi



Sig. Federici Saverio



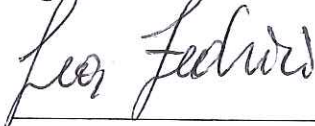
Sig.ra Soverini Franca



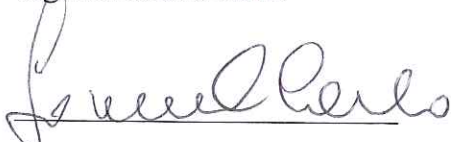
Sig. Federici Fabrizio



Sig.ra Federici Lea



Sig. Lorenzetti Carlo



Per la Coop.va La Pianorese s.c. a r.l. in liquidazione

Coop. Edif. "LA PIANORESE" Soc. Coop. a r.l.
Via Canova n. 24 - 40138 BOLOGNA
R.l. di Bologna e Cod. Fisc. 02098870377
Partita IVA 04226480375 - REA BO 215878
Iscr. Albo Naz. Coop. n. A105244
Sez.: coop. a mutualità prevalente

IN LIQUIDAZIONE

Allegati:

1. Planimetria catastale dell'area di intervento ANS C2.2
2. Assetto delle proprietà
3. Schema di assetto della città pubblica
4. Individuazione Sub-Comparti

IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

5. Schema di assetto SF (proprietà privata + SF x ERS + SF Quota x Comune)
6. Calcolo SU (proprietà privata + ERS + Quota x Comune)
7. Nuovo collegamento ciclo-pedonale Via Fiesso – Via Conti Fieschi
8. Individuazione terreni messi a disposizione

IL SINDACO
Avv. Stefano Menghi

[Handwritten signatures and initials]



F=1697000



1 Particella: 54

Comune: CASTENASO
Foglio: 23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

3-Giu-2013 18:29
Prot. n. T301351/2013

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

IL GANDACO
Avv. Stefano Sermenghi

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

N=4931000

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizi Catastali - Direttore SANFELICE STEFANO

Visura telematica(0.90 euro)

F=1697100

1 Particella: 264

Comune: CASTENASO
Foglio: 23

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

3-Giu-2013 18:27
Prot. n. T300906/2013

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a blue stamp that reads "IL SINDACO" and "Avv. Stefano Sermenghi".



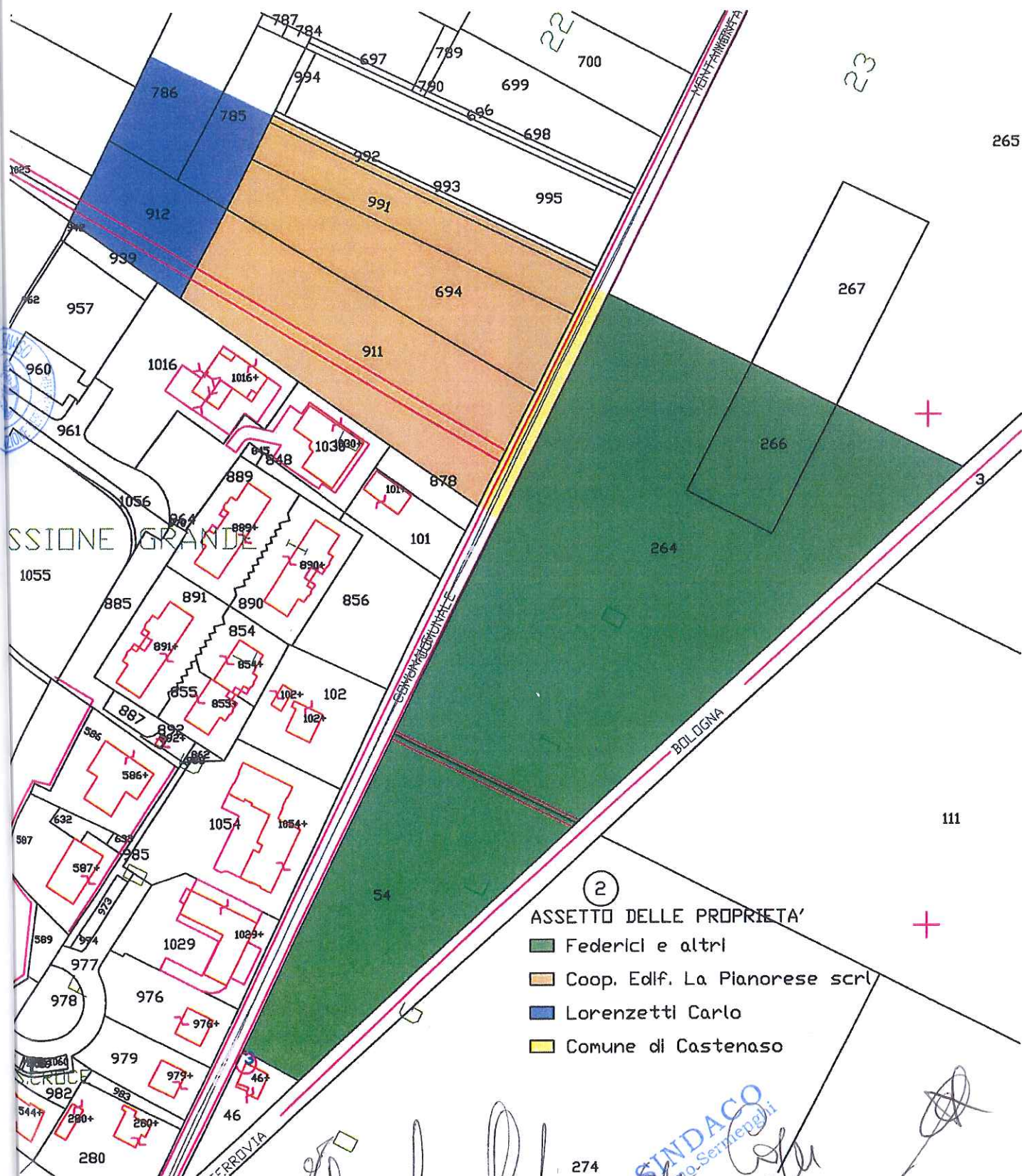
Comune: CASTENASO
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

3-Giu-2013 18:26
Prot. n. T300465/2013



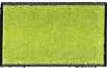
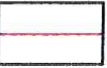
IL SINDACO
Avv. Stefano Serenelli



IL SINDACO
Avv. Stefano Serrienghi

AMBITO C2.2

3 Schema di Assetto della città pubblica

-  Verde pubblico
-  Verde dotazione ecologica
-  Parcheggio pubblico
-  Percorso ciclabile

Planimetria
Scala 1:2000



SP

f

P

L

IL SINDACO
Avv. Giancarlo Serenelli

C. S.

AS

AMBITO C2.2

4 Individuazione Sub-Comparti

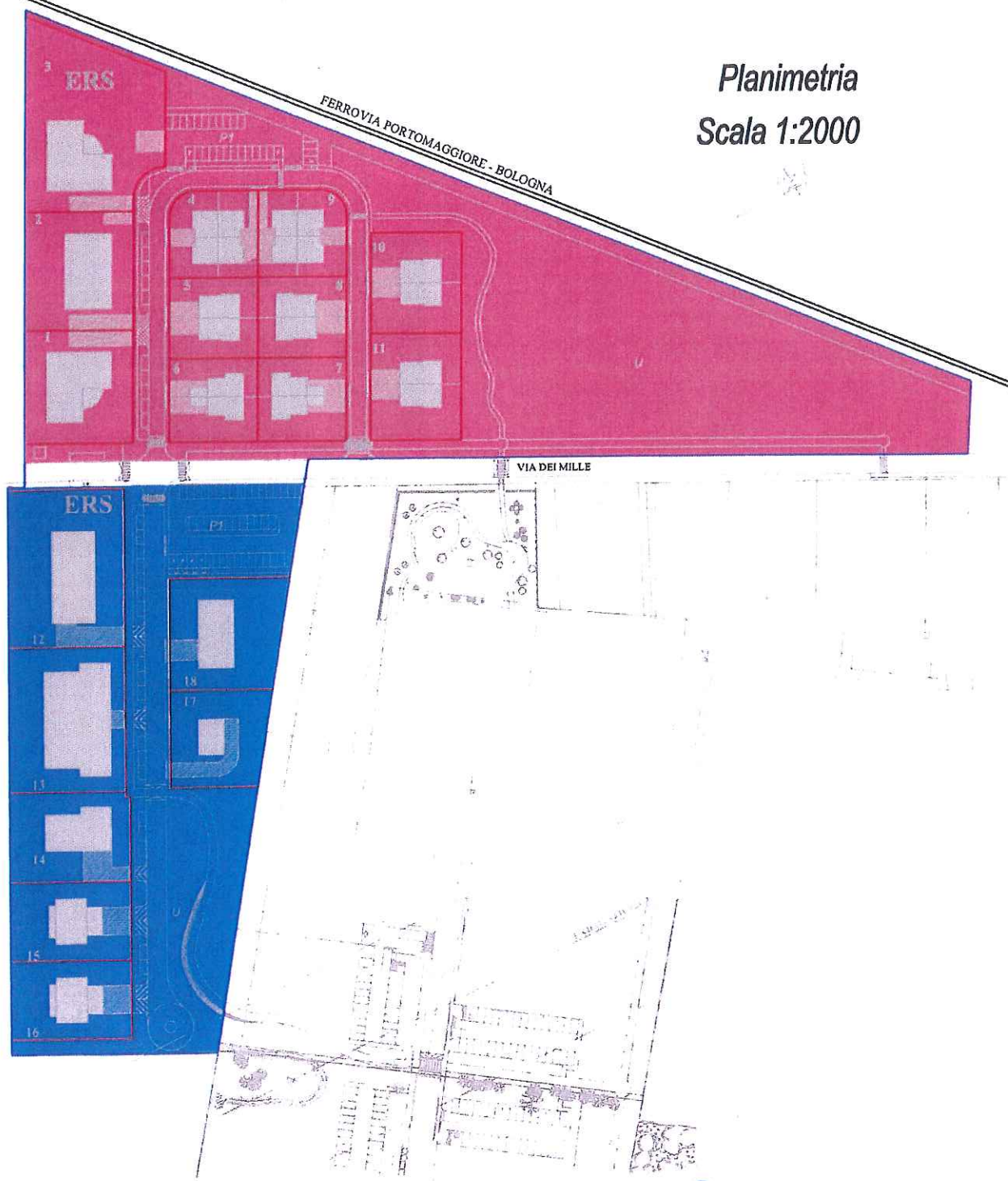


Sub Comparto EST



Sub Comparto OVEST

Planimetria
Scala 1:2000



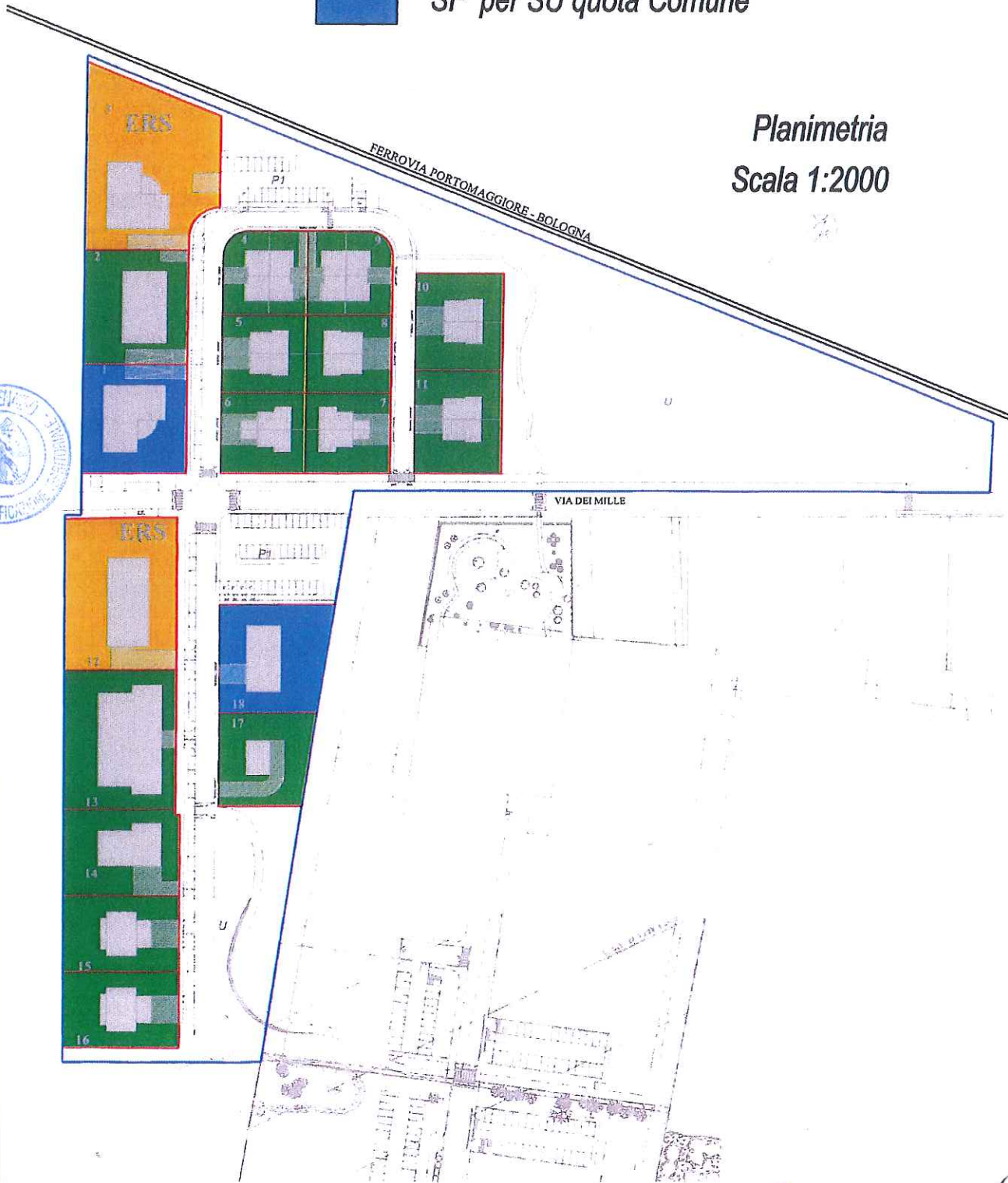
Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a blue stamp that reads "IL SINDACO" and "Avv. Stefano Sermoneta".

AMBITO C2.2

5 Schema di Assetto SF

-  SF per SU Proprietà Privata
-  SF per SU ERS
-  SF per SU quota Comune

Planimetria
Scala 1:2000



IL SINDACO
Avv. Sesto Serrinella

[Handwritten signatures]

6. CALCOLO SUPERFICIE UTILE

AMBITO ANC C2.2	
ST = MQ 47.518,15	
UT= 0,15 MQ/MQ	
SU mq	

A	SU edificabile complessivamente	7.127,72	B + C + D		
B art 2.1.a)	SU per diritti edificatori PRIVATI (UT = 0,09mq/mq)	4.196,54			
	PORZIONE 63,86%		2.679,84		
	PORZIONE 9,12%		382,97		
	PORZIONE 27,02%		1.133,73		
C art 2.1.b)	SU per diritti edificatori ERS (25% SU TOTALE)	1.781,93	lotti urbanizzati		
	PORZIONE 63,86%	1137,94	di cui	750,00	LOTTO 3
	PORZIONE 36,14%	643,99	di cui	1.031,93	LOTTO 12
D art 2.1.c)	QUOTA SU disponibile per il COMUNE	1.149,25	lotti da urbanizzare		
	PORZIONE 63,86%		733,91	LOTTO 1	
	PORZIONE 36,14%		415,34	LOTTO 17	



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

IL SINDACO
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



7 AMBITO C2.2
Individuazione Nuovo Collegamento Ciclo-Pedonale
Via Fiesso- Via Conti Fieschi

Planimetria
Scala 1:1000

IL SINDACO
 AVV. GIUSEPPE SOMMENGHI

[Handwritten signatures and stamps]

8

AMBITO C2.2

Individuazione Terreni messi a disposizione



dai soggetti attuatori



Planimetria

Scala 1:1000

Foglio 22

mappali 680-682-879-881-883

ff. f. R. L.

IL SINDACO
Aut. Stefano Sermighi

