

ACCORDO

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

L'anno duemilaquattordici, il giorno 5 del mese di febbraio, 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. 4 del 23/01/2014, immediatamente eseguibile; (d'ora in poi, per brevità: il Comune)

e

la società **Amici della RARI NANTES per CASTENASO s.r.l.**, con sede in Castenaso (BO), via Gozzadini n. 6 (c.f. 03307191209), in persona di Roberto Dalle Nogare quale Presidente del CdA, d'ora innanzi denominata, per brevità, anche "RNC" o Soggetto Attuatore;

PREMESSO CHE

- il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Castenaso prevede, fra gli obiettivi rilevanti da perseguire, la realizzazione di una piscina intercomunale, al fine di completare l'offerta di attrezzature sportive presenti sul territorio;
- nel PSC si era individuata come possibile localizzazione di tale impianto un'area in prossimità dei confini con i comuni di Bologna e Granarolo, nei pressi del termovalorizzatore di via del Frullo, in forza di una convenzione sottoscritta il 20 dicembre 2001. Tale accordo, intercorrente tra la Provincia di Bologna, i Comuni di Granarolo dell'Emilia e Castenaso e già SEABO e FEA (oggi Hera), definiva un contributo finanziario a titolo compensativo per i disagi che l'impatto ambientale derivante dalla ristrutturazione dell'impianto di termovalorizzazione avrebbe prodotto alla realtà socio-economica dei Comuni interessati;
- l'Amministrazione di Castenaso, in relazione al lungo tempo trascorso tra la firma dell'accordo e la mancata attuazione dell'impegno convenzionale di cui al punto precedente dell'odierna premessa, attualmente ritiene opportuno propendere per la scelta di un sito che meglio si adatti alla funzione sportiva, da identificarsi nell'esistente polo sportivo di Castenaso, sito in via dello Sport. L'area, già caratterizzata dalla presenza di quasi tutti gli impianti sportivi del capoluogo, grazie alla sua posizione baricentrica è facilmente accessibile sia dai cittadini di Castenaso attraverso la rete di mobilità pedo ciclabile sia da quelli di Budrio e Granarolo attraverso le reti viarie realizzate nel corso di questi anni;

Approvazione Del.C.C. n. ____ del ____

Adozione Del.C.C. n. ____ del ____

IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

- il Piano Strutturale Comunale vigente prevede già l'ampliamento ad ovest dell'attuale polo sportivo, individuando un ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, denominato ANS_C3.1, tra via dello Sport e via Marano;
- rientra, inoltre, nei programmi dell'Amministrazione la realizzazione nel medesimo ambito di un nuovo polo scolastico pubblico che concentri in un unico complesso la dotazione di una parte delle attrezzature scolastiche del capoluogo dedicate alla prima infanzia, alla scuola primaria e alla media inferiore;
- la scelta di collocare le nuove attrezzature scolastiche e sportive in un unico ambito, ha come finalità quella di favorire l'integrazione delle attività didattiche con la pratica sportiva, e di offrire alla fascia di popolazione in età scolare un luogo protetto di potenziale socializzazione.

CONSIDERATO CHE

- in data 27/03/2013 è giunta al Protocollo comunale n° 6311, da parte della RARI NANTES BOLOGNA a.s.d., una proposta con la quale la stessa si pone come parte attrice per la costruzione a propria cura e spese di un impianto natatorio privato, aperto al pubblico, nella zona limitrofa all'attuale Polo sportivo, in un'area posta nell'ambito di potenziale espansione per usi pubblici in ambito ANS_C3.1, di proprietà comunale, identificata catastalmente al foglio 21, mappale 42 parte, come meglio identificato nella planimetria inserita nell'allegato al presente atto con la lettera A;
- la proposta, oltre all'apertura della piscina al pubblico per un bacino di utenza proveniente dal Comune di Castenaso e dai comuni limitrofi, offre all'Amministrazione una serie di facilitazioni all'uso della struttura per fini istituzionali di interesse pubblico;
- con propria Deliberazione n. 24 del 23/04/2013 il Consiglio Comunale ha valutato positivamente la proposta, dando mandato alla Giunta Comunale e agli uffici preposti di perseguire l'obiettivo della realizzazione del complesso natatorio;
- in data 04/07/2013 è stata costituita la Società "Amici della Rari Nantes per Castenaso s.r.l." che ha fissato nel proprio statuto la finalità della realizzazione del complesso natatorio;
- le parti convengono che il terreno attualmente di proprietà comunale necessario per la realizzazione dell'impianto natatorio coperto dovrà essere ceduto alla predetta società in diritto di superficie per la durata di 50 anni;
- è interesse dell'Amministrazione, a completamento della proposta avanzata dalla Rari Nantes Bologna, dotarsi di una piscina per la balneazione pubblica estiva e di una sistemazione e qualificazione dell'area ex vivaio comunale nel caso in cui fosse possibile superare gli attuali vincoli imposti dalla classificazione di area forestale, nonché di un parcheggio pubblico e un



percorso pedo-ciclabile per il transito dei fruitori dell'impianto sportivo e del polo scolastico erigendi e dell'area naturalistica esistente.

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;
- il Comune ha ritenuto che la proposta sopradescritta è valutata positivamente con propria deliberazione già citata, costituisca rilevante interesse per la comunità locale, configurandosi quell'interesse pubblico di cui al comma 2, art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- il Comune intende, pertanto, dare attuazione alla proposta così come formulata nelle premesse da RNC, in quanto soddisfa i requisiti di cui al precedente comma.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra l'Amministrazione comunale e RNC, quale Soggetto Attuatore, 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.
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 del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a sua cura e spese, su terreno di proprietà comunale ceduto in diritto di superficie, alle condizioni di cui al successivo art.3, un impianto natatorio aperto al pubblico di proprietà privata costituito da due vasche coperte aventi dimensioni indicative di 33,5 x 25 ml e 12,5 x 5 ml.
2. L'impianto dovrà essere dotato di tutti i locali e le attrezzature necessarie al suo funzionamento, quali spogliatoi, uffici, un pubblico esercizio, reti di urbanizzazione, ecc. il tutto meglio descritto nel progetto preliminare allegato al presente atto.
3. Alla scadenza del termine del diritto di superficie, così come convenzionalmente pattuito, e comunque, in ogni ipotesi di decadenza, risoluzione o revoca dell'Accordo, il Comune

diviene automaticamente proprietario, senza onere alcuno a suo carico, delle opere e degli impianti costruiti dal Soggetto Attuatore che si impegna a riconsegnarli funzionanti ed in buono stato manutentivo. Al soggetto Attuatore viene consentita la sola possibilità prevista al successivo art. 3.4.

4. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a:
 - a) realizzare una vasca scoperta di dimensioni idonee alla balneazione pubblica estiva, meglio descritta nell'elaborato allegato al presente accordo;
 - b) realizzare le opere di risistemazione e qualificazione dell'ex vivaio comunale in caso di possibilità di utilizzo dell'area ad oggi classificata quale area forestale;
 - c) sostenere i costi della realizzazione di queste opere di urbanizzazione, stimati in via preliminare in €. 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00);
5. Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi della cessione in diritto di superficie e dell'accatastamento e cessione della vasca esterna.
6. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assicurare l'apertura dell'impianto all'utenza esterna per l'intero anno solare, ad eccezione dei consueti giorni e periodi di chiusura di questa tipologia di impianti.
7. RNC si impegna a garantire all'Amministrazione le seguenti facilitazioni nell'uso dell'impianto per fini istituzionali:
 - a) attività gratuita di insegnamento delle discipline natatorie rivolta alle scolaresche durante l'orario mattutino, di intesa con la dirigenza dei diversi plessi del capoluogo e delle sue frazioni; saranno garantiti corsi di nuoto per gli studenti con la presenza di un istruttore fino ad un massimo di 20 ore settimanali programmate nelle giornate dal lunedì al venerdì dalle ore 8 alle ore 13. Ogni corso non potrà prevedere più di 15 allievi in contemporanea;
 - b) inserimento gratuito nei corsi pomeridiani disponibili, su segnalazione della Scuola e/o dei Servizi Sociali del Comune, fino ad un massimo, per anno, di 10 alunni o minori in particolari situazioni;
 - c) uso della piscina, in giorni ed orari da concordare con l'Amministrazione comunale, per i campi estivi organizzati dalla stessa;
 - d) attività gratuita per la riabilitazione fisica durante l'orario mattutino fino ad un massimo di 10 persone/anno segnalate dai Servizi Sociali del Comune;
 - e) convenzionamento, attraverso l'istituzione di una "Castenaso card" rivolta alla cittadinanza, per la fruizione di tutti i servizi forniti dal complesso natatorio a prezzo agevolato.

8. RNC si impegna, infine, per l'intera durata del diritto di superficie,:
- a) nella gestione della vasca scoperta di proprietà comunale mettendo a disposizione i locali, gli impianti e tutti i servizi accessori e connessi del complesso coperto;
 - b) nella gestione della vasca scoperta rispettando ed applicando gli orari e le tariffe determinate dal Comune per questa tipologia di servizio, garantendo la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto;
 - c) nella eventuale gestione dell'area ex Vivaio comunale, qualora l'attuale classificazione come area forestale non ne impedisse la fruibilità.

Art. 3 - Impegni del Comune

1. A fronte degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune si impegna a proporre l'inserimento delle aree descritte in premessa, aventi superficie indicativa pari a 11.960 mq. e meglio identificate nell'allegato al presente atto con la lettera A, nel vigente Piano Operativo Comunale (POC), al fine di favorirne l'attuazione secondo le modalità di cui ai punti seguenti.
2. Il Comune effettuerà a propria cura e spese le indagini specialistiche necessarie alla verifica di compatibilità dell'area da destinare all'edificazione dell'impianto natatorio e il frazionamento catastale dell'area oggetto di cessione nell'ambito di un più ampio programma di attività propedeutiche all'insediamento del nuovo polo scolastico.
3. Il Comune programmerà nella specifica variante al vigente POC l'attuazione dell'ambito ANS C3.1 parte est secondo i seguenti parametri e modalità di attuazione:
 - a) l'area relativa all'impianto natatorio coperto e oggetto di concessione in diritto di superficie avrà una ST di circa 7.620 mq, SU max = 2.650 mq, SA max = 100 mq, mentre l'area della vasca scoperta, di proprietà comunale, avrà una ST di circa 4.340 mq, SU max = 100 mq e dimensioni indicative della vasca pari a 390 mq.
 - b) l'attuazione dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato per l'impianto natatorio, comprensivo anche della piscina scoperta;
 - c) la convenzione, oltre a riportare la normativa di dettaglio delle modalità attuative dell'intervento, dovrà contenere tutti gli impegni proposti dai privati per l'uso pubblico e privato dell'impianto, con particolare riferimento agli impegni di cui all'art. 2 del presente atto.
4. Il Comune si impegna a cedere gratuitamente il diritto di superficie dell'area destinata alla realizzazione dell'impianto natatorio coperto per 50 (cinquanta) anni. Al termine di scadenza dell'Accordo, il Comune concederà al Soggetto Attuatore la sola possibilità di esercitare il diritto di prelazione sul rinnovo per la gestione futura; ovvero, in caso di

rinuncia a tale esercizio, di onerare il nuovo gestore del rimborso delle immobilizzazioni residue.

5. Il Comune realizzerà un'area di parcheggio pubblico in fregio a Via dello Sport al fine di consentirne l'uso ai futuri fruitori del polo scolastico, agli utenti del polo sportivo e ai residenti in zona e il viale pedo ciclabile di collegamento tra l'impianto natatorio e via dello Sport, fungente anche da collegamento con il futuro polo scolastico.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere i seguenti ulteriori oneri ed adempimenti di carattere perequativo a favore del Comune:
 - a) progettare e realizzare le seguenti opere di urbanizzazione meglio descritte nel progetto preliminare allegato al presente accordo: vasca scoperta di dimensioni idonee alla balneazione pubblica estiva e relativi impianti tecnologici;
 - b) assumere l'onere di realizzazione della quota di opere di cui al precedente comma a scomputo totale del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione) dovuto per la realizzazione dell'opera, stimato in via preliminare in €. 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00);
 - c) assumere l'onere delle verifiche in corso d'opera e del collaudo definitivo tecnico amministrativo e statico delle opere di urbanizzazione di cui al punto a) del presente articolo incaricando il tecnico nominato dall'amministrazione comunale;
 - d) garantire con polizza fidejussoria l'esecuzione delle opere di cui al presente comma per un importo pari al 110% del valore presunto delle opere, stimate in €. 450.000 (euro quattrocentomila/00), quindi per un importo pari a €. 495.000 (euro quattrocentonovantacinquemila/00).
2. Il Comune si impegna a scomputare l'importo dell'intero contributo di costruzione generato dal permesso di costruire del complesso natatorio, stimato in via preliminare in €. 427.153,00 (euro quattrocentoventisettemilacentocinquantatre/00) e quindi inferiore al valore delle opere di cui al comma 1 realizzate dal soggetto attuatore.
3. Il Soggetto attuatore si assume inoltre l'onere della progettazione e direzione lavori e sicurezza del parcheggio e del collegamento pedociclabile che saranno realizzati dal Comune contestualmente alla realizzazione dell'impianto natatorio.

Art. 5 – Tempistica dell'accordo

1. Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a:

- a) presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste all'art. 4 co. 1 lett. a) entro 120 gg dalla data di approvazione della variante al POC;
 - b) presentare al Comune il progetto preliminare del parcheggio e del relativo collegamento pedociclabile previsti all'art. 4 co. 3 entro 30 gg dalla data di approvazione della variante al POC e il progetto definitivo/esecutivo delle medesime opere entro 120 gg dalla data di approvazione della variante al POC;
 - c) presentare al Comune la richiesta per il Permesso di Costruire dell'intera opera di cui al presente accordo, entro 150 gg dall'approvazione del POC;
 - d) ultimare l'intera opera entro i successivi 20 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire.
2. Il Comune di Castenaso si impegna a:
- a) proporre al Consiglio Comunale la modifica al POC relativa alla realizzazione dell'impianto natatorio, entro 120 gg dalla sottoscrizione del presente accordo;
 - b) cedere gratuitamente il diritto di superficie dell'area necessaria alla realizzazione dell'impianto natatorio contestualmente alla firma della relativa convenzione;
 - c) rilasciare il permesso di costruire dell'impianto natatorio immediatamente dopo la firma della relativa convenzione e previa presentazione della garanzia fidejussoria di cui al comma 1 lettera d) dell'art. 4;
 - d) nominare il collaudatore in corso d'opera delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 entro 10 gg dal rilascio del relativo permesso di costruire da parte dell'amministrazione comunale;
 - e) approvare il progetto esecutivo del parcheggio pubblico in fregio a via dello Sport e del collegamento pedociclabile con il complesso natatorio di cui al comma 5 dell'art. 3 entro 60 gg dalla sua presentazione;
 - f) iniziare i lavori di cui al comma precedente entro 60 gg dall'aggiudicazione definitiva del relativo appalto.

Art. 6 - Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi del presente accordo

1. Le parti concordano sulla corretta definizione delle seguenti sanzioni:
- a) nel caso di mancata presentazione della documentazione relativa alla proposta di variante al POC nei tempi previsti al comma 1 dell'art. 5 del presente accordo sarà applicata al soggetto privato inadempiente una penale pari a €. 50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato;

IL SINDACO
Aut. S. 10/11/2011

b) nel caso di mancata comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione nei termini previsti al comma 1 dell'art. 5 del presente accordo sarà applicata al soggetto privato inadempiente una penale pari a €. 100 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato.

Art. 7 - Norme finali

1. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti da RNC per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica. Il Soggetto Attuatore si impegna 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 da RNC con la sottoscrizione del presente atto sono condizionati all'esatto recepimento del presente accordo nella variante al vigente POC 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.
4. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo di pec, inviata agli indirizzi indicati in premessa.
5. 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.
6. Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono in carico al Soggetto Attuatore.

Art. 8 - Controversie – Foro competente

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo e che non possano essere risolte in via di amichevole composizione, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria nella cui circoscrizione ha sede legale il Comune.

Allegati: "A": progetto preliminare dell'impianto natatorio e delle relative opere di urbanizzazione

Castenaso, li 05/02/2014

Per il Comune di Castenaso
IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi



Per la società "Amici della RARI NANTES"

