



COMUNE DI CASTENASO

P O C 3

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 30)

VARIANTE 2

Elaborato 3

Accordo di Pianificazione ai sensi dell'ex art.18 della L.R. 20/2000
sottoscritto dall'Amministrazione e dal Soggetto Attuatore

Adozione D.C.C. n. ____ del __/__/____	Approvazione D.C.C. n. ____ del __/__/____
--	--

il Sindaco
Carlo GUBELLINI

l'Assessore all'Urbanistica
Alberto BIANCOLI

il Segretario Generale
Letizia RISTAURI

ARCH.it Studio
William BERTI
Paolo GROSSI
Luca MAGRI

Comune di Castenaso
Fabrizio RUSCELLONI
Deborah CAVINA
Leonardo ALTILIA

COMUNE DI CASTENASO

FUBELLINI CARLO il 01/04/2021 15:36:06

CATERINO GIUSEPPE il 01/04/2021 11:12:05 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

ART. 10 D. Lgs. N. 82 / 6331 del 01/04/2021

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

L'anno duemilaventuno, il giorno 1 del mese di Aprile

tra:

- il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco **Carlo Gubellini** a ciò autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18/03/2021, 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;

CATERINO GIUSEPPE il 01/04/2021 11:12:05 ai sensi dell'art. 20, e 23 del D.lgs 82/2005
 PROTOCOLLO GENERALE: 2021/0331 del 01/04/2021

- 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

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

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.

CATERINO GIUSEPPE il 01/04/2021 11:12:05 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs. 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE 2021/635 del 01/04/2021

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***

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.

Allegati:

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

* * *

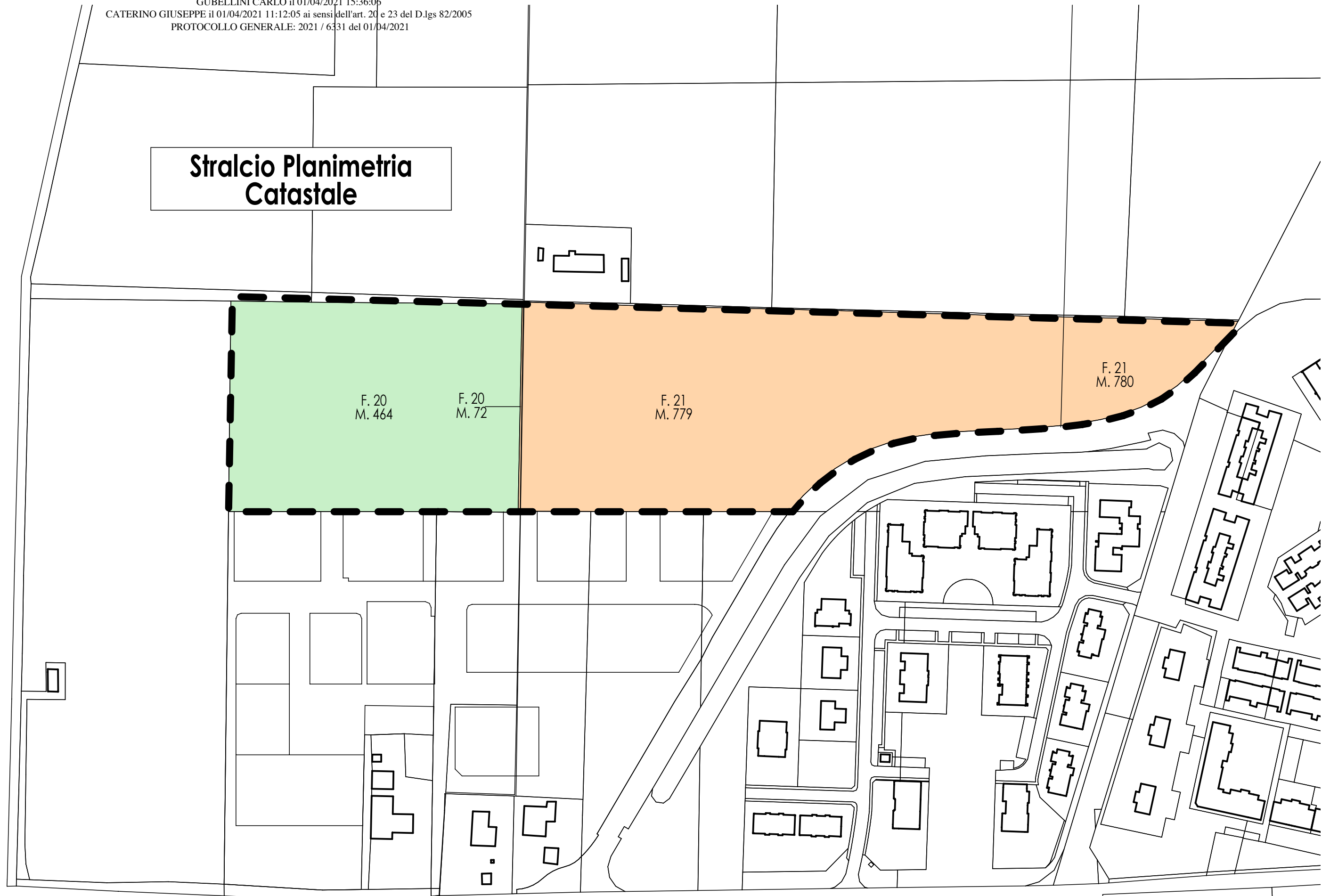
Stralcio Planimetria Catastale

F. 20
M. 464

F. 20
M. 72

F. 21
M. 779

F. 21
M. 780



Stralcio Sovrapposizione PSC con Catastale

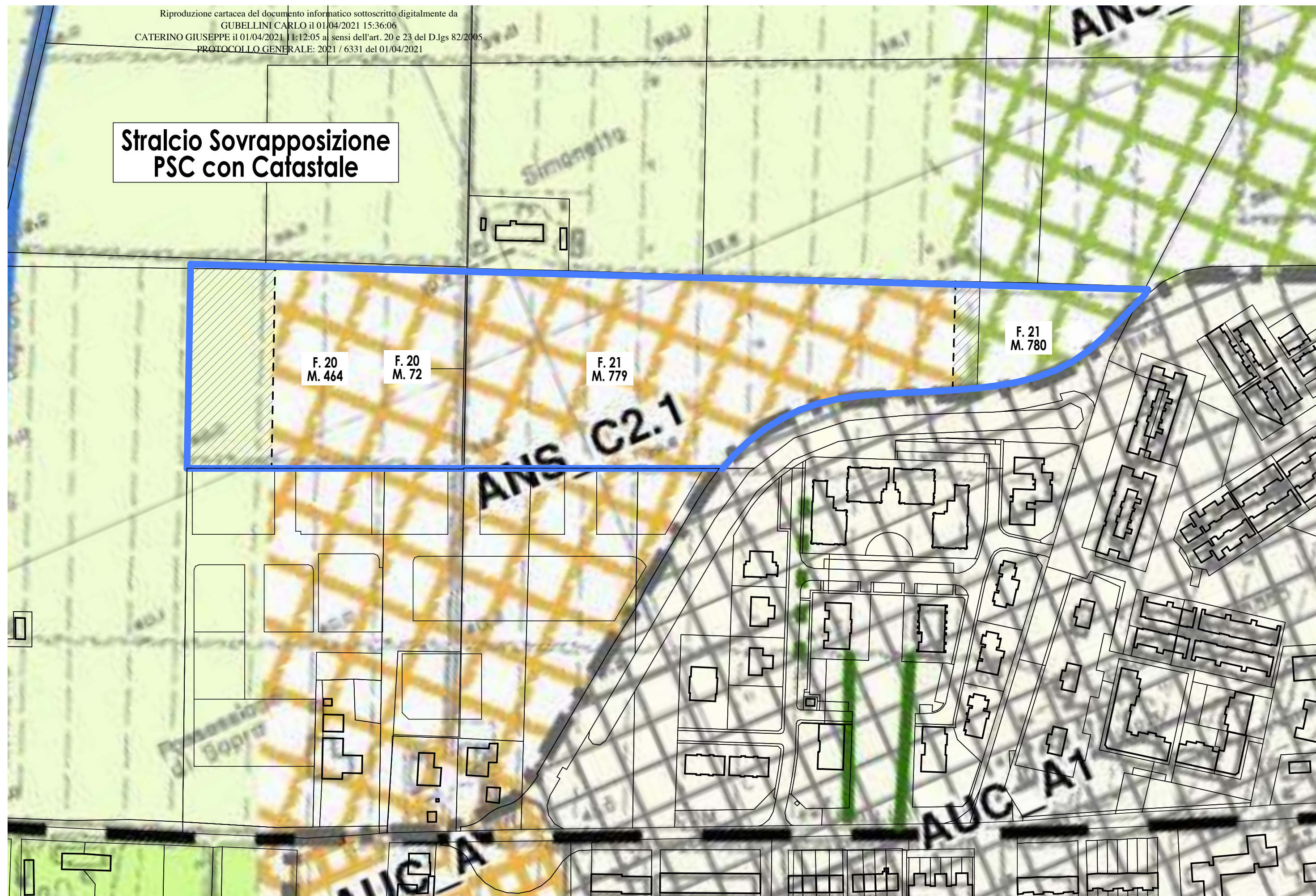


TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI														
FOGLIO	MAPP.	PROPRIETA'		TERRITORIO RURALE	TERRITORIO URBANIZZABILE		SUP. TERRITORIALE	SUP. TERRITORIALE SOGGETTA A INDICE	IP	SU	Diritti edificatori privati proprietari del suolo			ERS
			SUP. CATASTALE	AVP	ANS_C2.1	ANS_C3.1	STER	STER			IP		SU	(25% SU Edificabile complessiva)
			mq	mq	mq	mq	mq	mq			ANS_C2.1	ANS_C3.1		
									mq/mq	mq	da PSC: da 0,07 a 0,10 mq/mq di SU	da PSC: da 0,02 a 0,05 mq/mq di SU	mq	mq
20	464	MARCHESI CLAUDIA E MARISA	19.255,00	5.969,00	13.286,00	/	19.255,00	19.255,00	0,12145	2.338,40	0,092	0,040	1.771,50	
20	72	FAVA VALERIO	116,00	/	116,00	/	116,00	116,00		14,10			10,50	
21	779	FAVA VALERIO	28.469,00	/	27.614,93	854,07	28.469,00	28.469,00		3.457,50			2.575,50	
21	780	FAVA VALERIO	4.168,00	/	/	4.168,00	4.168,00	/		/			/	
TOTALE COMPLESSIVO			52.008,00	5.969,00	41.016,93	5.022,07	52.008,00	47.840,00		5.810,00			4.357,50	1.452,50

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 9 del mese di Novembre

tra:

- il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco **Carlo Gubellini** a ciò autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. 119 del 21/10/2021, 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/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.