



**COMUNE DI CASTENASO**

**P O C 3**

**2017**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

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

---

**Elaborato 3**

Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000  
sottoscritti dall'amministrazione comunale  
e dai soggetti attuatori

---

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

---

**il Sindaco**  
Stefano SERMENGHI

**l'Assessore all'Urbanistica**  
Stefano SERMENGHI

**il Segretario Generale**  
Andrea FANTI

**ARCH.it Studio**

William BERTI  
Paolo GROSSI  
Luca MAGRI

**Comune di Castenaso**

Fabrizio RUSCELLONI  
Deborah CAVINA  
Leonardo ALTILIA

---

Accordi ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 20 del 24 marzo 2000,  
relativi alla **frazione di Villanova** ed all'ambito di PSC **ANS\_C2.4**

---

**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 ALLA FRAZIONE DI  
VILLANOVA ED ALL'AMBITO DI PSC ANS\_C2.4, FINALIZZATO ALLO SVILUPPO  
URBANISTICO DELL'AMBITO, COME DA PSC VIGENTE**

Comune di Castenaso  
PROTOCOLLO GENERALE  
**N. 0006642 del 20/04/2017**  
Class: VI.01



**ACCORDO**

---

*[Handwritten signatures in black ink, including a large signature in the center and a signature on the right that appears to be crossed out with a blue line.]*

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000 N. 20**

L'anno duemiladiciassette, il giorno 20 del mese di aprile, presso la Sede municipale del Comune di Castenaso in via XXI Ottobre 1944 n. 7;

**tra:**

il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco Stefano Sermenghi a ciò autorizzato con delibera di Giunta comunale n. 36 del 16/03/2017, immediatamente eseguibile; (d'ora in poi, per brevità: il Comune)

**e**

- la società **DIPIERRI REAL ESTATE SRL**, con sede a San Lazzaro di Savena (BO), via Salvo d'Acquisto n. 1, CF 02700571207, nel seguito più brevemente indicata come "Soggetto privato", nella persona di **Dipierri Gino** CF DPRGNI66E13G942I, legale rappresentante domiciliato per la carica presso la sede della stessa società, il quale interviene nella presente scrittura con Procura Notaio Marco Orlandoni Rep. n. 32.288 – 32.291 – 32.294 – 32.297 – 32.346 Raccolta n. 18.290 in nome e per conto dei signori:

**Bastia Laura**, CF BSTLRA71C56A944Y, residente a Budrio, via Croce di Prunaro n. 11,

**Bastia Massimo**, CF BSTMSM74P10A944Y, residente a Bologna, via Gubellini n. 8,

**Bastia Michele**, CF BSTMHL65B04A944F, residente a Castenaso, via Fiumana Sinistra n. 5/2,

**Bastia Paola**, CF BSTPLA66L59A944G, residente a Bologna, via Larga n. 28,

**Fascari Milena**, CF FRSM LN38T58A944C, residente a Castenaso, via Sacco e Vanzetti n. 1,

**Latorraca Anna**, CF LTRNNA42P65F295Z, residente a Moliterno, via Galante n. 47;

- la società **ABITARE VILLANOVA SRL**, con sede a Castenaso (BO), via Nasica n. 27, CF 02500701202, nel seguito più brevemente indicata come "Soggetto privato", nella persona di **Persiani Franca**, CF PRSFNC49H60E655I, la quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società;

- i signori **Giovannini Gian Franco** CF GVNGFR49R13C292R, residente a Castenaso, via Baden Powell n. 13, **Muratori Laura** CF MRTLRA29C47C292Z, residente a Castenaso, via Baden Powell n. 15, nel seguito più brevemente indicati come "Soggetti privati";

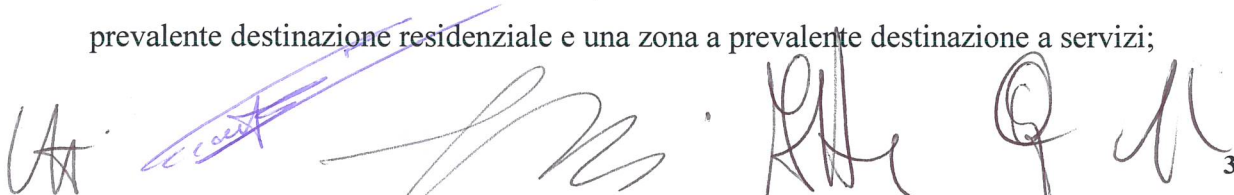
- la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**, con sede a San Giorgio di Piano (BO), via Ossola n. 14, CF 03590111203, nel seguito più brevemente indicata come "Soggetto privato", nella persona di **Caterino Giuseppe** CF CTRGPP64D15D643V, il quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società, e in nome e per conto del Sig. **Pellegrini Giovanni** CF PLLGNN35H23L359J, residente a Bologna, via Guido Reni n. 3, con Procura di cui all'Atto Notaio Alberto Valeriani Repertorio n. 25509 Raccolta n. 16702;



**nell'insieme indicati come “Privati”**

**PREMESSO CHE:**

- I Privati sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale (vedasi estratto di mappa catastale – allegato 1) meglio identificate come segue:
  - 1) **Bastia Laura, Bastia Massimo, Bastia Michele, Bastia Paola, Frascari Milena, Latorraca Anna**, proprietari delle aree catastalmente individuate al foglio 36 mappali 56 – 57 – 58 – 439 – 895;
  - 2) **Giovannini Gian Franco, Muratori Laura**, proprietari delle aree catastalmente individuate al foglio 36 mappali 466 – 873 – 875;
  - 3) **Abitare Villanova S.r.l.**, proprietaria delle aree catastalmente individuate al foglio 36 mappali 626 – 879;
  - 4) **Castenaso Immobiliare S.r.l.** aggiudicataria e futura proprietaria delle aree catastalmente individuate al foglio 36 mappale 593;
  - 5) **Pellegrini Giovanni**, proprietario delle aree catastalmente individuate al foglio 28, mappali 184, 287, 288, 291, 292, 293, 301, 305, 379, 380, 514, 515.
- Le aree sopraelencate di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 sono individuate dal PSC vigente (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 14/01/2009) tra gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, e precisamente sono inserite nell’ambito di potenziale espansione prevalentemente residenziale ANS\_C2.4 “Villanova”. Ai sensi dell’art. 5.6 delle norme tecniche 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;
- Le aree di cui al punto 5 sono invece individuate dal PSC vigente come ambito ANS\_C3.3 (Ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi) e fanno di fatto già parte del parco lungofiume;
- All'interno dell'ambito ANS\_C2.4 ricade una porzione dello Scolo Zenetta, catastalmente individuata al foglio 36 mappali 481 parte – 482 parte, di proprietà del Demanio dello Stato, a cui non viene attribuito alcun diritto edificatorio;
- L’ambito ANS\_C2.4 “Villanova” rappresenta una porzione di territorio, attualmente agricolo, posto in continuità con sviluppi urbani recenti di Villanova di Castenaso, che funge da collegamento tra l’abitato di Villanova, prevalentemente residenziale, e il Polo funzionale commerciale “Centronova”, costituendo una naturale ricucitura tra una zona a prevalente destinazione residenziale e una zona a prevalente destinazione a servizi;



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, with a small number '3' at the bottom right.

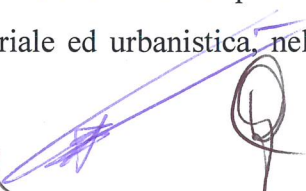
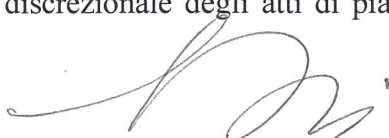
- La funzione di ricucitura del tessuto urbano dell'areale è ulteriormente evidenziata dal fatto che parte delle aree dell'ANS\_C2.4 sono già attraversate da un collegamento pedociclabile tra il comparto di recente espansione residenziale di PRG C1.1A e il Polo funzionale "Centronova";

#### **CONSIDERATO CHE:**

- negli ambiti per nuovi insediamenti (fra cui rientra il suddetto ambito ANS\_C2.4) 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; in particolare i Privati hanno manifestato l'interesse a dare attuazione agli obiettivi già indicati nel POC, mediante un impiego strategico delle aree verdi come strumento di riqualificazione, integrazione e collegamento; la realizzazione di un quartiere particolarmente silenzioso e separato dalla circolazione di attraversamento; il recupero di spazi verdi esistenti e del vecchio macero storico; la realizzazione di tipologie relativamente non intensive ed a basso impatto visuale con privilegio degli spazi degli affacciamenti sugli spazi aperti di arredo urbano e di circolazione ciclopedonale. I Privati hanno inoltre manifestato la disponibilità ad una riqualificazione della via Baden Powell nonché la disponibilità a realizzare ampie quote di Edilizia ERS, autofinanziata e autogestita dai soggetti attuatori ed in collaborazione con L'Amministrazione Comunale. Si tratterebbe di edilizia residenziale sociale indirizzata alla vendita convenzionata e alla locazione agevolata/concordata, nel rispetto della qualità architettonica, urbana ed energetica;
- l'Amministrazione ha ritenuto tali obiettivi di rilevante interesse pubblico sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riguardo al profilo dell'aumento dell'offerta di edilizia residenziale sociale (ERS);
- le aree site nell'ambito ANS\_C3.3 sono di fatto già parte del parco lungofiume posto sulle rive dell'Idice essendo oggetto del passaggio dei percorsi lungofiume;

#### **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;
- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno acquisire la proprietà delle aree poste in ambito ANS\_C3.3 al fine di dare continuità, anche dal punto di vista della proprietà alle aree, al parco lungofiume;

### **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 nuovo Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, delle aree di cui in premessa e delle opere di cui agli articoli successivi, per essere attuate con le modalità di seguito specificate.

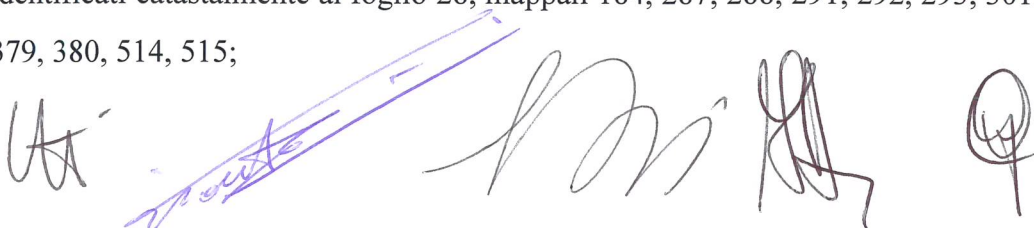
#### **Art. 2 - Impegni dei Privati**

1. I Privati si impegnano a fornire al Comune, per la parte di propria competenza, gli elaborati del nuovo Piano Operativo Comunale che recepirà quanto previsto dal presente accordo;
2. I Privati si impegnano a presentare al Comune, alle condizioni meglio specificate nei successivi articoli, apposito P.U.A. relativo all'areale ANS\_C2.4 di cui in premessa, il quale individuerà nel comparto specifiche e distinte superfici fondiarie 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 6.782,90 di Su** (corrispondente all'**UT = 0,10 mq/mq** di Su calcolato su una ST di mq 68.426,00 cui va detratta una superficie di mq 597,00 di proprietà demaniale cui non viene applicato alcun indice, in applicazione dei criteri perequativi di cui all'art. 4.6 del PSC);
  - b) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 3.561,02 di Su** comprensiva di 170 mq generati dalla capacità edificatoria perequativa di cui al punto e) per la realizzazione della dotazione minima di **Edilizia Residenziale Sociale** (corrispondente al 25% della Superficie utile massima realizzabile nel comparto



individuata in mq. 14.244,09 di Su). La dotazione di ERS verrà realizzata dai soggetti privati come edilizia convenzionata per la vendita e come locazione convenzionata/agevolata, e verrà regolamentata nell'ambito del P.U.A. da apposita convenzione ERS che ne disciplinerà sia le condizioni di accesso, sia il prezzo di cessione; i lotti fondiari dedicati a questa specifica destinazione d'uso dovranno costituire obbligatoriamente almeno il 20% della superficie fondiaria totale del comparto;

- c) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 1.748,81 di Su** di edilizia residenziale libera pertinenti ai soggetti privati quale capacità edificatoria aggiuntiva premiante l'impegno alla realizzazione della quota ERS (e non la semplice cessione dei lotti fondiari);
  - d) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 541,36 di Su** di diritti edificatori di edilizia residenziale libera pertinenti ai soggetti privati derivante dai costi di urbanizzazione dei lotti da cedere al comune;
  - e) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 510,00 di Su** di edilizia residenziale libera pertinenti ai soggetti privati derivante dalla capacità edificatoria perequativa assegnata ai terreni ricadenti nell'ambito ANS\_C3.3;
  - f) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 1.100,00 di Su** di edilizia residenziale libera, a completamento dell'indice di utilizzazione territoriale finale di 0,21 mq/mq, di proprietà comunale. La superficie fondiaria dovrà essere costituita da due lotti fondiari urbanizzati a carico e spese dei soggetti privati.
3. I Privati si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, a scomputo contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
4. I Privati si impegnano sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza a cedere gratuitamente al Comune, la Superficie fondiaria dei lotti di cui al punto f) di cui al precedente comma 1, completamente urbanizzati a loro cura e spese;
5. I Privati ed in particolare la proprietà Pellegrini o i suoi aventi causa, si impegnano a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, alla firma della convenzione urbanistica relativa al PUA del comparto ANS\_C2.4, i terreni generanti la capacità edificatoria perequativa trasferita nel comparto stesso ed esattamente i terreni identificati catastalmente al foglio 28, mappali 184, 287, 288, 291, 292, 293, 301, 305, 379, 380, 514, 515;

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'U'. To its right is a blue ink stamp or signature. Further right is a large, stylized signature. To the right of that is another signature, and on the far right is a circular stamp or signature. The page number '6' is located at the bottom right corner.



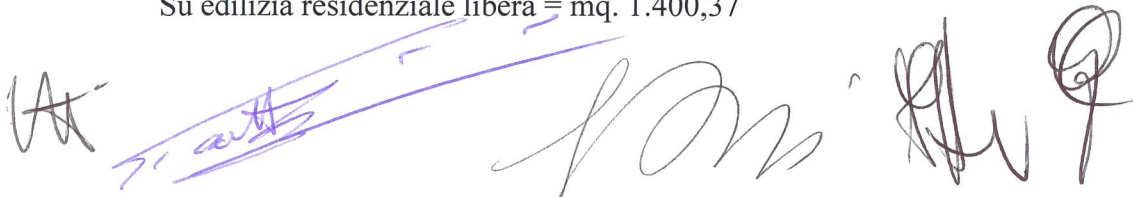
6. I Privati si impegnano alla realizzazione dell'opera di urbanizzazione esterna al comparto costituita dalla riqualificazione di via Baden Powell;
7. Le parti concordano che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e per la riqualificazione di via Baden Powell potrà essere costituito tra i privati attuatori del comparto apposito consorzio;
8. All'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica i soggetti attuatori consegneranno al Comune apposita garanzia fideiussoria di importo calcolato in rapporto al valore delle opere di urbanizzazione, dell'opera di urbanizzazione esterna di cui al comma 5 e delle spese tecniche, derivante dal computo metrico estimativo allegato al PUA, eventualmente anche per stralci funzionali;
9. 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.

### 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 allegata al presente accordo (All. 1), per una superficie territoriale, di mq. **68.426,00** comprensiva di un'area di proprietà demaniale di mq **597,00** cui non verrà applicato alcun indice di utilizzazione territoriale essendo la sede del fosso Zenetta tombato, nel Piano Operativo Comunale, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti;
2. In applicazione dei criteri perequativi di cui all'art. 4.6 del PSC, il Comune riconoscerà alle aree appartenenti all'ANS\_C3.3 di proprietà del Sig. Pellegrini, un indice perequativo (IP) pari a 0,025 mq/mq di Su (corrispondente a 0,05 mq/mq ridotto della metà in quanto aree soggette a vincoli sovraordinati di edificabilità) comprensivo della quota di ERS, che darà luogo ad una capacità edificatoria perequativa di mq 680 di Su, articolata in mq 510 di Su residenziale libera e di mq 170 di Su residenziale ERS, la cui realizzazione verrà prevista nell'ambito ANS\_C2.4 "Villanova";
3. Il Comune programmerà l'attuazione dell'ambito ANS\_C2.4 - "Villanova" applicando i seguenti parametri:
  - a) Capacità insediativa complessiva pari a mq. **14.244,09** di Su derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale:  $UT = 0,21$  mq/mq su di una superficie territoriale pari a mq **67.829,00** (68.426,00 – 597,00) come da art. 2 comma 1;



- b) la destinazione d'uso prevalente sarà **residenziale** (a1 residenza – a2 residenza collettiva), in quanto l'adiacenza del comparto al Polo commerciale "Centronova" rende inutile obbligare ad una quota di destinazioni d'uso diverse dal residenziale, che saranno, comunque, ammesse;
- c) contestuale realizzazione e cessione gratuita delle dotazioni territoriali dovute per tale tipo di intervento;
- d) obbligo per i privati della realizzazione dell'opera di urbanizzazione esterna costituita dalla riqualificazione della via Baden Powell.
4. 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;
5. In applicazione delle regole della perequazione urbanistica, il Comune di Castenaso riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo il diritto edificatorio pari ad una Superficie Utile di **mq 14.244,09**, corrispondente alla seguente ripartizione:
- **CAPACITA' EDIFICATORIA Bastia Laura, Bastia Massimo, Bastia Michele, Bastia Paola, Frascari Milena, Latorraca Anna**  
(quota di ripartizione: 55,46% della Su privata decurtata della Su perequativa proveniente da altro comparto)  
Su edilizia residenziale libera = mq. 5.032,33  
Su residenziale ERS convenzionata per la vendita e/o per la locazione convenzionata/agevolata = mq. 1.880,81
  - **CAPACITA' EDIFICATORIA Giovannini Gian Franco, Muratori Laura, Abitare Villanova S.r.l.**  
(quota di ripartizione: 29,10% della Su privata decurtata della Su perequativa proveniente da altro comparto)  
Su edilizia residenziale libera = mq. 2.640,37  
Su residenziale ERS convenzionata per la vendita e/o per la locazione convenzionata/agevolata = mq. 986,83
  - **CAPACITA' EDIFICATORIA Castenaso Immobiliare S.r.l.**  
(quota di ripartizione: 15,43% della Su privata decurtata della Su perequativa proveniente da altro comparto)  
Su edilizia residenziale libera = mq. 1.400,37





Su residenziale ERS convenzionata per la vendita e/o per la locazione convenzionata/agevolata = mq. 523,38

- **CAPACITA' EDIFICATORIA Pellegrini Giovanni**

Su edilizia residenziale libera = mq. 510

Su residenziale ERS convenzionata per la vendita e/o per la locazione convenzionata/agevolata = mq. 170

- **CAPACITA' EDIFICATORIA Comune di Castenaso**

Su edilizia residenziale libera = mq 1.100,00


**Art. 4 – Tempistica dell'accordo**

1. 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 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; posto inoltre che i privati potranno presentare proposta di PUA nel corso dell'elaborazione del POC;
- b) cedere gratuitamente al Comune le aree di cui al comma 1 punto e) dell'art. 2 contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA; il Comune procederà al contestuale trasferimento di dette aree al titolare della capacità edificatoria perequativa del Sig. Pellegrini;
- c) cedere gratuitamente al Comune le aree di cui al comma 1 punto f) dell'art. 2 contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA;
- d) presentare al Comune la richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- e) presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto entro 4 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire; prima di tale comunicazione non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati;

2. Il Comune si impegna ad approvare il PUA di cui alla lettera a) anche nella forma di POC con valore ed effetto di PUA nel corso dell'elaborazione del POC nonché a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati nei tempi di legge.

**Art. 5 - Sanzioni**

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. A prominent blue ink stamp, possibly a date or official mark, is visible on the left side. On the right side, there is a large, stylized handwritten signature in black ink.

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) con riferimento all'obbligo indicato all'art. 4 punti d) ed e), 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 – Ulteriore impegno dei privati a titolo gratuito**

1. A mero titolo gratuito, e senza alcuna incidenza sugli impegni sopra indicati, i Privati si impegnano alla realizzazione a loro cura e spese di un edificio da adibirsi ad asilo nido a due sezioni, oltre ai servizi ad esso obbligatori per legge e relativi standards, da collocarsi in area di proprietà comunale limitrofa ed esterna al comparto, nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti. Si ritengono esclusi dalla realizzazione tutti gli arredi interni ed esterni e i corpi illuminanti. Saranno a carico dei medesimi Privati tutte le spese relative alla realizzazione dell'edificio, comprese le spese per prospezioni preliminari (archeologica, geologica, ecc.), le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo. A tal fine, si impegnano a presentare il progetto esecutivo/richiesta di PdC dell'intervento entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica: si impegnano altresì a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori entro 2 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e a terminare l'opera entro i successivi 24 mesi. A garanzia del presente impegno i privati offrono la loro disponibilità alla presentazione di un'idonea garanzia fideiussoria, di valore pari al 110% dell'importo totale del quadro economico dell'asilo nido così come definito in sede di POC.

#### **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.



Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.

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 nel prossimo P.O.C. che verrà approvato 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.
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**

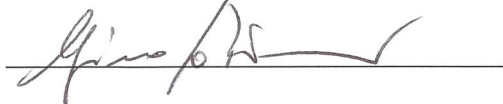
*Avv. Sermenghi Stefano*

**IL SINDACO**  
**Avv. Stefano Sermenghi**

Per la società **DIPIERRI REAL ESTATE SRL**

*Dipierri Gino*

in nome e per conto dei signori Bastia Laura, Bastia Massimo, Bastia Michele, Bastia Paola, Frascari Milena, Latorraca Anna

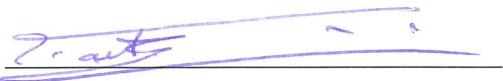


Per la società **ABITARE VILLANOVA SRL**

*Persiani Franca*



**Giovannini Gian Franco**



**Muratori Laura**



Per la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL** e per il Sig. **Pellegrini Giovanni**

*Caterino Giuseppe*





Allegati:

1. Planimetrie catastali dell'area di intervento nell'ambito ANS\_C2.4 e delle aree da acquisire nell'ambito ANS\_C3.3
2. Assetto delle proprietà
3. Calcolo Su (proprietà privata + ERS + Quota x Comune)

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a small signature, a circled 'Q', a signature with 'S. out' written above it, a large stylized signature, and two more signatures on the right side.



E=1692100

N=4930300

*Gi*  
*cent*  
*Mi*  
*XX*  
*Quattro*

*h*



N=4929600

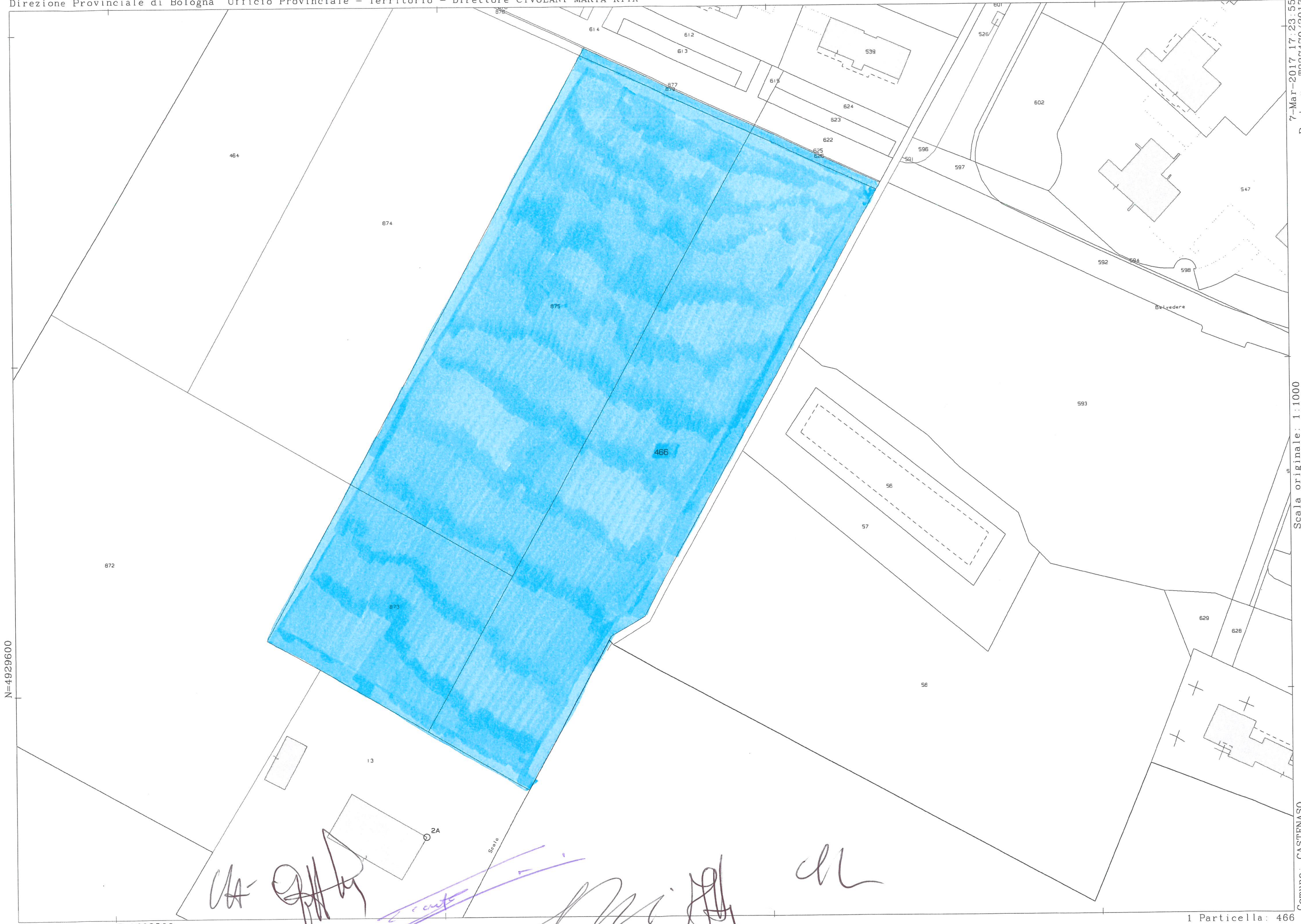
E=1692500

1 Particella: 466

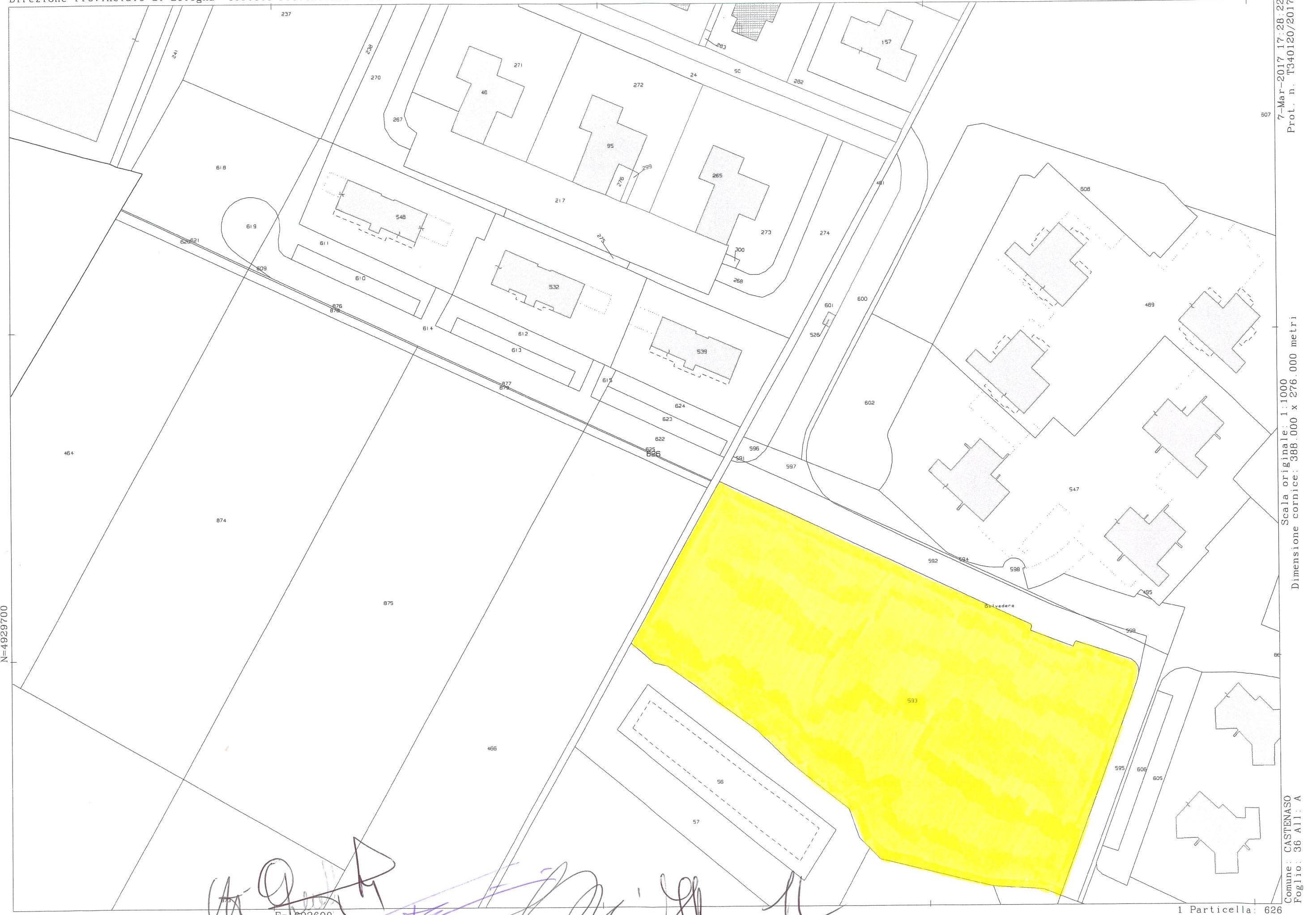
Comune: CASTENASO  
Foglio: 36 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

7-Mar-2017 17:23:55  
Prot. n. T337470/2017









N=4929600



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: CASTENASO  
Foglio: 36 All. A

1 Particella: 56





N=4929300

E=1692400

*[Handwritten signatures and marks]*

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTENASO  
Foglio: 36

1 Particella: 439





7-Mar-2017 17:12:28  
Prot. n. T330612/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTENASO  
Foglio: 28

1 Particella: 301

Foglio	Mappale	Proprietà	Sup. Catastale (mq.)	
36	56	Bastia Laura, Massimo, Michele, Paola – Frascari Milena – Latorraca Anna	1.305,00	
36	57	Bastia Laura, Massimo, Michele, Paola – Frascari Milena – Latorraca Anna	2.286,00	
36	58	Bastia Laura, Massimo, Michele, Paola – Frascari Milena – Latorraca Anna	10.903,00	
36	439	Bastia Laura, Massimo, Michele, Paola – Frascari Milena – Latorraca Anna	21.721,00	
36	895	Bastia Laura, Massimo, Michele, Paola – Frascari Milena – Latorraca Anna	1.406,00	
<b>TOTALE</b>			<b>37.621,00</b>	
Foglio	Mappale	Proprietà	Sup. Catastale (mq.)	
36	593	Immobiliare Castenaso Srl	10.469,00	
<b>TOTALE</b>			<b>10.469,00</b>	
Foglio	Mappale	Proprietà	Sup. Catastale (mq.)	
36	466	Giovannini Gian Franco – Muratori Laura	8.086,00	
36	873	Giovannini Gian Franco – Muratori Laura	2.998,00	
36	875	Giovannini Gian Franco – Muratori Laura	8.427,00	
36	626	Abitare Villanova Srl	93,00	
36	879	Abitare Villanova Srl	135,00	
<b>TOTALE</b>			<b>19.739,00</b>	
Foglio	Mappale	Proprietà	Sup. Catastale (mq.)	
36	481	Demanio dello Stato	1.151,00	26%
36	482	Demanio dello Stato	744,00	40%
<b>TOTALE</b>				<b>597,00</b>
<b>TOTALE ST COMPARTO (mq.)</b>			<b>68.426,00</b>	
<b>TOTALE ST COMPARTO SU CUI APPLICARE INDICE (mq.)</b>			<b>67.829,00</b>	








DATI GENERALI COMPARTO	
ST totale mq	68.426,00
ST soggetta a indice mq	67.829,00
ST demaniale mq	597,00
UT mq/mq	0,21
Su finale mq	14.244,09

COMPOSIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA		
		Su
Su libera propria terreno	0,10	6.782,90
Su ERS (sulla Su totale residenziale del comparto detratta l'ERS perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3)	0,25	3.391,02
Su residenziale libera perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3		510,00
Su residenziale ERS perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3		170,00
Su derivante urbanizzazione lotti comunali		541,36
Su res. libera premialità realizzazione ERS		1.748,81
Su comune		1.100,00
		<b>14.244,09</b>

SU PER TIPOLOGIA		
Su residenza libera privata		9.073,07
Su residenziale libera perequativa proveniente dall'ambito ANS C3.3		510,00
Su residenziale libera Comune		1.100,00
Su ERS totale di cui mq 170 proveniente dall'ambito ANS_C3.3		3.561,02
		<b>14.244,09</b>

SU PER PROPRIETA'				
proprietà	ST proprietà	% proprietà	Su libera	Su ERS
Bastia Laura, Bastia Massimo, Bastia Michele, Bastia Paola, Frascari Milena, Latorraca Anna	37.621,00	55,46%	5.032,33	1.880,81
ABITARE VILLANOVA SRL, Giovannini Gian Franco, Muratori Laura	19.739,00	29,10%	2.640,37	986,83
IMMOBILIARE CASTENASO SRL	10.469,00	15,43%	1.400,37	523,38
Pellegrini Giovanni			510,00	170,00
Comune			1.100,00	
	<b>67.829,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.683,07</b>	<b>3.561,02</b>
			<b>14.244,09</b>	



**COMUNE DI CASTENASO  
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA**

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 20 DEL 24  
MARZO 2000, COME MODIFICATA E AD OGGI VIGENTE, RELATIVO  
ALLA FRAZIONE DI VILLANOVA ED ALL'AMBITO DI PSC ANS\_C2.4,  
FINALIZZATO ALLO SVILUPPO URBANISTICO DELL'AMBITO,  
COME DA PSC VIGENTE**

Comune di Castenaso  
PROTOCOLLO GENERALE  
**N. 0012219 del 17/07/2017**  
Class: VI.01 Fasc: 2017/24



**ACCORDO**

---

## ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000 N. 20

L'anno duemiladiciassette, il giorno 17 del mese di luglio, presso la Sede municipale del Comune di Castenaso in via XXI Ottobre 1944 n. 7;

**tra**

il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco Stefano Sermenghi a ciò autorizzato con delibera di Giunta comunale n. ~~100~~ del 13/07/2017, 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 (d'ora in poi, per brevità, soggetto attuatore)

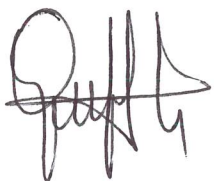
### PREMESSO CHE:

- Castenaso Immobiliare srl è proprietaria di aree ricomprese all'interno del comparto urbanistico ANS\_C2.4 in comune di Castenaso località Villanova e che, nella qualità di soggetto attuatore, in data 20 aprile 2017, ha già sottoscritto con la Amministrazione Comunale, unitamente ad altri privati, un accordo ai sensi dell'articolo 18 della LR n. 20 del 24 marzo 2000 relativo allo sviluppo urbanistico del sopracitato comparto;

### CONSIDERATO CHE:

- attraverso gli ambiti per nuovi insediamenti l'Amministrazione comunale intende perseguire il raggiungimento di vari obiettivi di sviluppo della città pubblica tra i quali rientra anche la riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo da Piazza Zapelloni fino agli edifici comunali di Piazza Bassi;
- il progetto concernente la sopracitata riqualificazione è complesso e prevede un sistema di piazze e spazi aperti collegati, funzionali alla valorizzazione degli elementi fondativi del paese, insieme al ponte, al fiume e alla viabilità centrale del paese, intorno a cui sono stati individuati luoghi, funzioni e servizi catalizzanti e per la sua importanza e valore economico è stato suddiviso in tre stralci;
- il primo stralcio fino alla concorrenza dell'importo di € 330.000,00 e il terzo stralcio del sopra citato progetto di riqualificazione sono oggetto di un diverso accordo di pianificazione con soggetti privati per la loro realizzazione;
- l'Amministrazione Comunale ritiene ora prioritaria anche la definizione e la realizzazione del secondo stralcio e il completamento del primo stralcio;

### 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;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

tra l'Amministrazione comunale e il soggetto privato come sopra generalizzato

### **SI CONVIENE e stipula QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo**

- Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.
- Il presente accordo è finalizzato a definire i rapporti e gli impegni reciproci delle parti stante l'interesse dell'Amministrazione Comunale di dare sollecita attuazione all'opera sopra descritta.

#### **Art. 2 – Impegni del soggetto attuatore**

- In relazione a quanto sopra riportato relativo all'interesse dell'Amministrazione Comunale, la Società Castenaso Immobiliare srl, condizionatamente alla definizione ed attuazione dell'iter urbanistico relativo al comparto ANS\_C2.4 Villanova, si impegna, sin d'ora, a dar corso, a propria cura e spese alla progettazione ed alla realizzazione delle opere concernenti il completamento del primo stralcio e il secondo stralcio di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo per un importo di € 621.500,00;
- Si impegna, inoltre, alla presentazione di garanzia fideiussoria di importo pari al 110% del valore delle opere sopraindicate, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA del comparto ANS\_C2.4 Villanova.

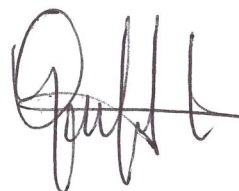
#### **Art. 3 – Impegni del Comune**

- A fronte degli impegni assunti dal soggetto attuatore, il Comune, sempre condizionatamente alla definizione ed attuazione dell'iter urbanistico relativo al comparto ANS\_C2.4 Villanova, trasferirà a Castenaso Immobiliare Srl la propria capacità edificatoria, di edilizia residenziale libera, ricompresa all'interno del medesimo comparto, pari a mq 1.100,00 di SU con una valutazione delle aree pari pertanto a € 565,00 al metro quadro di SU.

Gli oneri per le urbanizzazioni della suddetta area restano a carico degli attuatori del comparto ANS\_C2.4 Villanova.

#### **Art. 4 – Tempistiche**

- Castenaso Immobiliare srl si impegna a:





- presentare il progetto del secondo stralcio per la richiesta di parere alla Soprintendenza entro 120 giorni dalla adozione del POC;
- presentare il progetto esecutivo/permesso di costruire del secondo stralcio entro 60 giorni dal parere della Soprintendenza;
- iniziare i lavori relativi al secondo stralcio e al completamento del primo stralcio delle opere concernenti il progetto di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo entro settembre 2018, previo rilascio del titolo abilitativo da parte della Amministrazione Comunale;
- I termini di cui sopra sono eventualmente prorogabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, su motivata richiesta del Soggetto attuatore.

#### **Art. 5 – Norme finali**

- 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.
- Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione del presente atto sono condizionate all'esatto recepimento del presente accordo nel prossimo P.O.C. che verrà approvato dal Comune.
- 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.
- 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.

Per il **Comune di Castenaso**

*Avv. Sermenghi Stefano*  
**IL SINDACO**  
*Avv. Stefano Sermenghi*



Per la società **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**

*Caterino Giuseppe*



---

Accordo ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 20 del 24 marzo 2000,  
relativo all'ambito di PSC **ANS\_C2.1 “ Frullo Nord”**

---

**COMUNE DI CASTENASO**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA**

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 20 DEL 24 MARZO 2000, COME MODIFICATA E AD OGGI VIGENTE, RELATIVO ALL'AMBITO DI PSC ANS\_C2.1 FRULLO NORD DEL COMUNE DI CASTENASO, FINALIZZATO ALLO SVILUPPO URBANISTICO DELL'AMBITO, COME DA PSC VIGENTE**

Comune di Castenaso  
PROTOCOLLO GENERALE  
**N. 0012217 del 17/07/2017**  
Class: VI 01 Fasc: 2017/29



ACCORDO



**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000 N. 20**

L'anno duemiladiciassette, il giorno 17 del mese di luglio, presso la Sede municipale del Comune di Castenaso in via XXI Ottobre 1944 n. 7;

**tra:**

il **Comune di Castenaso**, CF 01065340372, nella persona del Sindaco Stefano Sermenghi a ciò autorizzato con delibera di Giunta comunale n. **99** del 13/07/2017, 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 in nome e per conto dei signori: **Calzolari Barbara** CF CLZBBR74E68A944Q, residente a Medicina, via San Vitale Ovest n.5561;

**Calzolari Giuseppe** CF CLZGPP45D25E655G, residente a Bologna, via Andrea Costa n.172;

**Chiarini Massimo** CF CHRMSM72A13B249L, già residente in Regno Unito al seguente indirizzo: 40b Ranelagh Road Londra W5 5RJ;

**Chiarini Roberta** CF CHRRRT69M62B249S, residente a Budrio (BO), frazione Bagnarola, via San Nicolo' n. 11;

con Procura di cui all'Atto Notaio Alberto Valeriani in data 28 marzo 2017, Repertorio n. 25812 Raccolta n. 16702;

e dei signori:

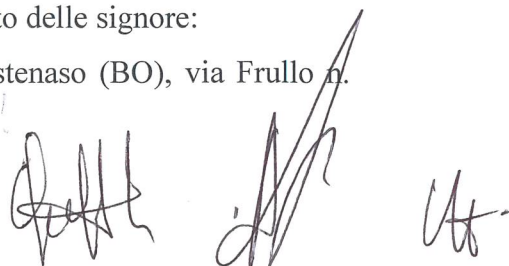
**Giovannini Rosanna** CF GVNRRNN39B61C292T, residente a Budrio, via del Moro n. 2/c;

**Giovannini Silvano** CF GVNSVN51D10C292L, residente a Budrio, via Andreini n. 5;

con Delega sottoscritta in data 15/05/2017 acquisita agli atti del Comune prot. n. 8204 del 16/05/2017;

- **FUTURA COSTRUZIONI SRL**, società unipersonale con sede a Bologna, via Prospero Fontana n. 5, CF 03937240376, nel seguito più brevemente indicata come “Soggetto privato”, nella persona di **Albano Guaraldi** CF GRLLNB59M02C469N, il quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società, in nome e per conto delle signore:

**Marchesi Claudia** CF MRCCLD53H58C292X, residente a Castenaso (BO), via Frullo n. 16/A;



**Marchesi Marisa**, CF MRCMRS60D68C292Q, residente a Castenaso (BO), via Frullo n. 16;

con Procura di cui all'Atto Notaio Marco Orlandoni Repertorio n. 32.648 del 28/04/2017 Raccolta n. 18.467;

nell'insieme indicati come "Privati"

**PREMESSO CHE:**

- I Privati sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale (vedasi estratto di mappa catastale – allegato 1) meglio identificate come segue:

**Marchesi Claudia, Marchesi Marisa**, proprietarie delle aree catastalmente individuate al foglio 20 mappali 465 – 466 per una superficie di mq 21.586,00;

**Calzolari Barbara, Calzolari Giuseppe, Chiarini Massimo, Chiarini Roberta, Castenaso Immobiliare SRL**, proprietari delle aree catastalmente individuate al foglio 20 mappali 32 – 73 – 82 e al foglio 21 mappali 14 – 461 per una superficie di mq 22.698,00;

**Calzolari Barbara, Calzolari Giuseppe, Chiarini Massimo, Chiarini Roberta**, proprietari dell'area catastalmente individuata al foglio 21 mappale 750 per una superficie di mq 17.790,00;

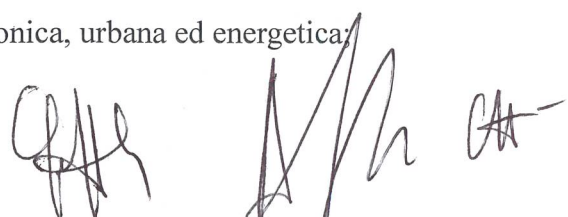
**Giovannini Rosanna, Giovannini Silvano**, proprietari dell'area catastalmente individuata al foglio 21 mappale 484 per una superficie di mq 1.834,00;

- Le aree sopraelencate sono individuate dal PSC vigente (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 14/01/2009) tra gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, e precisamente sono inserite nell'ambito di potenziale espansione prevalentemente residenziale ANS\_C2.1 "Castenaso ovest". Ai sensi dell'art. 5.6 delle norme tecniche 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 "Frullo Nord" consentirebbe di proseguire nell'attuazione dell'ambito già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del comparto ANS\_C2.1 nord, in avanzata fase di realizzazione;
- Le aree individuate catastalmente al foglio 28 mappali 184, 287, 288, 291, 292, 293, 301, 305, 379, 3890, 514, 515, di proprietà del Sig. Pellegrini Giovanni, sono identificate dal PSC vigente come Ambito ANS\_C3.3 (Ambito di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi), fanno di fatto già parte del parco lungofiume e saranno oggetto di cessione alla Amministrazione Comunale in virtù dell'accordo ai sensi dell'articolo 18 della LR n. 20 del 24 marzo 2000 sottoscritto in data 20 aprile 2017 prot. n. 6642;

**CONSIDERATO CHE:**



- attraverso gli ambiti per nuovi insediamenti (fra cui rientra il suddetto comparto ANS\_C2.1 Frullo Nord) 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) la riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo da Piazza Zapelloni fino agli edifici comunali di Piazza Bassi;
  - d) la realizzazione di un Polo scolastico integrato nell'ambito dell'attuale Polo sportivo di via dello Sport;
- gli interventi realizzati in questi anni hanno posto le basi per la nascita di una nuova centralità urbana;
- il progetto di cui al precedente punto c), suddiviso in tre stralci, è complesso e prevede un sistema di piazze e spazi aperti collegati, compreso il ridisegno del giardino scolastico della scuola Moreno, funzionali alla valorizzazione degli elementi fondativi del paese, insieme al ponte, al fiume e alla viabilità centrale del paese, intorno a cui sono stati individuati luoghi, funzioni e servizi catalizzanti;
- l'Amministrazione Comunale si prefigge altresì l'obiettivo di completare il parco urbano lungo il torrente Idice dopo l'acquisizione delle relative aree per dar corso a tale intervento;
- tra le Parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area conformemente al PSC e al 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 a parte del primo stralcio e al terzo stralcio della riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo da Piazza Zapelloni fino agli edifici comunali di Piazza Bassi con il collegamento ciclopeditonale fino alla nuova Chiesa, ad un impiego strategico delle aree verdi come strumento di riqualificazione, integrazione e collegamento, 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 spazi degli affacciamenti sugli spazi aperti di arredo urbano e di circolazione ciclopeditonale. I Privati hanno inoltre manifestato la disponibilità a realizzare sia una sistemazione dell'area lungofiume, sia ampie quote di Edilizia ERS, autofinanziata e autogestita dai soggetti attuatori ed in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, nella forma di edilizia convenzionata per la vendita, nel rispetto della qualità architettonica, urbana ed energetica;





- l'Amministrazione ha ritenuto tali obiettivi di rilevante interesse pubblico sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riguardo al profilo dell'aumento dell'offerta di edilizia residenziale sociale (ERS);

#### **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;
- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno completare e attrezzare le aree dell'ambito ANS\_C3.3 per dare continuità al parco lungofiume;
- l'Amministrazione Comunale ritiene inoltre opportuno iniziare l'urbanizzazione dell'area dedicata al nuovo polo scolastico, secondo le linee urbanistiche fissate nel "Progetto planivolumetrico del nuovo Polo scolastico comunale", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 03/12/2015 e succ. varianti;

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

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

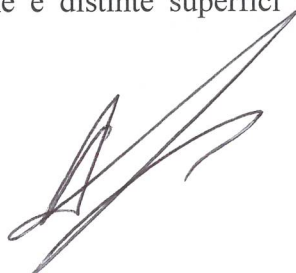
#### **SI CONVIENE e stipula QUANTO SEGUE**

##### **Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo**


- Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.
- Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nella programmazione del nuovo Piano Operativo Comunale 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**

- I Privati si impegnano a fornire al Comune, per la parte di propria competenza, gli elaborati del nuovo Piano Operativo Comunale che recepirà quanto previsto dal presente accordo;
- I Privati si impegnano a presentare al Comune, alle condizioni meglio specificate nei successivi articoli, apposito P.U.A. relativo all'areale ANS\_C2.1 Frullo Nord di cui in premessa, il quale individuerà nel comparto specifiche e distinte superfici fondiari così finalizzate:




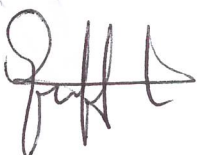
- a) la Superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai soggetti privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale libera utili al collocamento di **mq 4.790,80** di SU (corrispondente all'IP = 0,10 mq/mq di Su calcolato su una ST di mq 47.908,00 in applicazione dei criteri perequativi di cui all'art. 4.6 del PSC), oltre ai diritti edificatori per **mq 179,26** di SU in relazione ad edifici esistenti all'interno del comparto, per un totale di mq **4.970,06** di SU;
- b) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 2.155,86** di SU per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (corrispondente al 25% della SU massima realizzabile nel comparto pari a mq 8.623,44). La dotazione di ERS verrà realizzata dai soggetti privati come edilizia convenzionata per la vendita e/o come locazione convenzionata/agevolata, e verrà regolamentata nell'ambito del P.U.A. da apposita convenzione ERS che ne disciplinerà sia le condizioni di accesso, sia il prezzo di cessione; i lotti fondiari dedicati a questa specifica destinazione d'uso dovranno costituire obbligatoriamente almeno il 20% della superficie fondiaria totale del comparto;
- c) la Superficie fondiaria per la realizzazione di **mq 1.497,52** di SU di edilizia residenziale libera, a completamento dell'indice di edificabilità territoriale finale IT di 0,18 mq/mq, assegnata in parti eguali ai soggetti attuatori (**mq 748,76 di SU a Futura Costruzioni srl e mq 748,76 a Castenaso Immobiliare srl**) in cambio della realizzazione delle opere pubbliche meglio specifiche ai commi seguenti;
- I Privati si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, a scomputo del contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
  - I Privati si impegnano, quale urbanizzazione primaria esterna, a sistemare a verde, come attrezzature e spazi collettivi, parte dell'area lungofiume del comparto ANC\_C3.3 che, come indicato in premessa, sarà oggetto di cessione alla Amministrazione Comunale in virtù di altro Accordo con privati ex articolo 18 LR n. 20/2000 sottoscritto in data 20 aprile 2017;
  - I Privati si impegnano a farsi carico di procurarsi, a loro totali spese, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto, relativamente alla realizzazione di percorsi ciclopeditoni lungo via Frullo, che saranno indicate nel POC, entro il termine di validità del vincolo preordinato all'esproprio, pena il pagamento dell'indennità di reiterazione del vincolo. Qualora i privati dimostrino, in modo esaurientemente documentato di non poter disporre di tali aree, a fronte di una corretta offerta di serio ristoro ai proprietari delle medesime, il Comune, su richiesta degli stessi privati, verificata la sussistenza di tutti i presupposti normativi, darà attuazione alle procedure espropriative, secondo le normative vigenti al momento della richiesta, fermo restando a totale carico dei privati il versamento





delle indennità di esproprio e la predisposizione dei necessari frazionamenti che devono essere inviati al Comune dopo la loro approvazione da parte del Catasto;

- Le parti concordano che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia del comparto che di quelle esterne allo stesso potrà essere costituito tra i privati attuatori del comparto apposito consorzio;
- All'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica i soggetti attuatori consegneranno al Comune apposita garanzia fideiussoria di importo calcolato in rapporto al valore delle opere di urbanizzazione interne ed esterne e delle spese tecniche, derivante dal computo metrico estimativo allegato al PUA, eventualmente anche per stralci funzionali;
- Castenaso Immobiliare srl e Futura Costruzioni srl si impegnano, a loro cura e spese, per una quota del 50% cadauna, alla realizzazione del primo stralcio della riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo, consistente nella riprogettazione dello spazio urbano delle scuole Moreno di via Nasica comprensivo anche della realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con quello già esistente verso la nuova Chiesa, fino alla concorrenza dell'importo di € 330.000,00. 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;
- A garanzia dell'impegno di cui al comma precedente i privati si impegnano a presentare, alla firma della convenzione urbanistica del comparto ANS\_C2.1 Frullo nord, qualora i relativi lavori non siano ancora ultimati e collaudati, singole garanzie fidejussorie non solidali, per l'importo di singola competenza, per un totale pari al 110% dell'importo del valore delle opere così come sopra definito;
- Castenaso Immobiliare srl, per la assegnazione di mq 748,76 di SU corrispondenti al 50% della capacità edificatoria a completamento dell'indice del comparto, si impegna sin d'ora a dar corso, a propria cura e spese, alla progettazione ed alla realizzazione del terzo e conclusivo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo per un importo di € 411.818,00;
- Futura Costruzioni srl, per la assegnazione di mq 748,76 di SU corrispondenti al 50% della capacità edificatoria a completamento dell'indice del comparto, si impegna alla realizzazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del polo scolastico di via dello Sport fino alla concorrenza dell'importo di € 411.818,00;
- A garanzia dell'impegno di cui ai commi precedenti, ciascuno per la parte di propria competenza, presenterà singole garanzie fideiussorie, di valore pari al 110% dell'importo totale del valore delle singole opere, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica di attuazione del comparto.





### Art. 3 – Impegni del Comune

- A fronte degli impegni assunti dai Privati, il Comune si impegna ad inserire le aree descritte in premessa, per la porzione individuata nella planimetria allegata al presente accordo (All. 1), per una superficie territoriale, di mq 47.908,00, nel Piano Operativo Comunale, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti;
- Il Comune programmerà l'attuazione del comparto ANS\_C2.1 Frullo Nord applicando i seguenti parametri:
  - a) Capacità insediativa complessiva pari a mq **8.623,44** di **SU** derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale **IT = 0,18** mq/mq su di una superficie territoriale **ST** pari a mq **47.908,00**;
  - b) la destinazione d'uso prevalente sarà **residenziale** (a1 residenza – a2 residenza collettiva), in quanto il contesto generale rende inutile obbligare ad una quota di destinazioni d'uso diverse dal residenziale, che saranno, comunque, ammesse;
  - c) contestuale realizzazione e cessione gratuita delle dotazioni territoriali dovute per tale tipo di intervento;
  - d) obbligo per i privati della realizzazione dell'opera di urbanizzazione esterna costituita dalla sistemazione dell'area lungofiume;
  - e) obbligo per i privati di realizzazione del primo stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo, fino alla concorrenza dell'importo di € 330.000,00;
- 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;
- In applicazione delle regole della perequazione urbanistica, il Comune di Castenaso riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo il diritto edificatorio pari ad una Superficie Utile di mq 8.623,44 corrispondente alla seguente ripartizione:

#### CAPACITA' EDIFICATORIA CASTENASO IMMOBILIARE SRL

Su edilizia residenziale libera = **mq. 2.811,46** comprensiva dei diritti edificatori derivanti dai fabbricati esistenti pari a mq 179,26

Su residenziale ERS = **mq. 1.184,49**

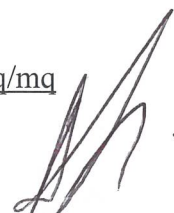
#### CAPACITA' EDIFICATORIA FUTURA COSTRUZIONI SRL

Su edilizia residenziale libera = **mq. 2.158,60**

Su residenziale ERS = **mq 971,37**

#### CAPACITA' EDIFICATORIA a completamento dell'indice IT pari a 0,18 mq/mq

Su edilizia residenziale libera = **mq 1.497,52**



Tale capacità edificatoria viene assegnata in parti eguali (mq 748,76 di SU) a ciascuno dei due soggetti attuatori privati in cambio della realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 2 quali la progettazione e realizzazione del terzo e conclusivo stralcio delle opere concernenti la riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo e la realizzazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del polo scolastico di via dello Sport. Alle aree viene quindi attribuito un valore di € 550,00 al mq di SU.

Gli oneri per le urbanizzazioni dei relativi lotti fondiari restano a carico degli attuatori del comparto ANS\_C2.1 Frullo Nord.

#### **Art. 4 – Tempistica dell'accordo**

– I soggetti attuatori Futura Costruzioni srl e Castenaso Immobiliare srl si impegnano sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza a:

- a) presentare al Comune la proposta di PUA del comparto entro 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; posto inoltre che i privati potranno presentare proposta di PUA nel corso dell'iter di definizione del POC;
- b) presentare al Comune la richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto (sistemazione lungofiume) entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di approvazione del PUA;
- c) presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto entro 4 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire; prima di tale comunicazione non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per interventi privati;
- d) presentare al Comune, entro 60 giorni dall'adozione del POC, il progetto relativo al primo stralcio della riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo per la richiesta di parere alla soprintendenza ed entro 60 giorni dall'acquisizione dello stesso parere, il progetto esecutivo/permesso di costruire per la realizzazione delle opere;
- e) iniziare i lavori di cui al primo stralcio del citato progetto di riqualificazione fino alla concorrenza dell'importo di € 330.000,00 entro settembre 2018, previo rilascio del titolo abilitativo da parte della Amministrazione comunale;
- f) prestare singole fidejussioni così come specificato al precedente articolo 2;
- g) relativamente al terzo stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo, Castenaso Immobiliare srl, si impegna a:
  - presentare il progetto per la richiesta di parere alla Soprintendenza entro 120 giorni dalla adozione del POC;



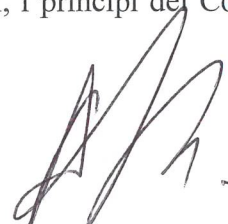
- presentare il progetto esecutivo/permesso di costruire entro 60 giorni dal parere della Soprintendenza;
  - iniziare i lavori entro dicembre 2018, previo rilascio del titolo abilitativo da parte della amministrazione Comunale;
- h) relativamente alla realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazioni del polo scolastico, Futura Costruzioni srl si impegna ad iniziare i lavori entro 120 gg dalla consegna del progetto esecutivo da parte del Comune o entro 120 gg dal rilascio del relativo permesso di costruire sulla base del progetto esecutivo fornito dal Comune, e, comunque, successivamente alla approvazione del POC. Le tempistiche di realizzazione di tali opere saranno oggetto di successiva definizione una volta chiariti gli aspetti di natura progettuale;
- i) i termini di cui sopra per le obbligazioni poste a carico di Futura Costruzioni srl ed Immobiliare Castenaso srl sono eventualmente prorogabili ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale.

#### **Art. 5 – Sanzioni**

- 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. 6 – Norme finali**

- 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.
- Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione del presente atto sono condizionate all'esatto recepimento del presente accordo nel prossimo P.O.C. che verrà approvato dal Comune.
- 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.
- 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.





- 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.
- 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.

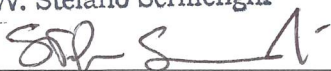
\* \* \*

Per il **COMUNE DI CASTENASO**

*Avv. Stefano Sermenghi*

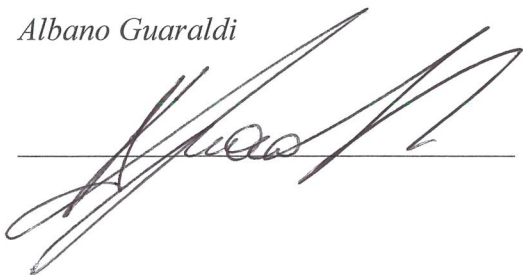
**IL SINDACO**

*Avv. Stefano Sermenghi*



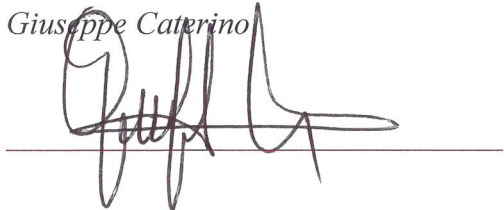
Per **FUTURA COSTRUZIONI SRL**

*Albano Guaraldi*



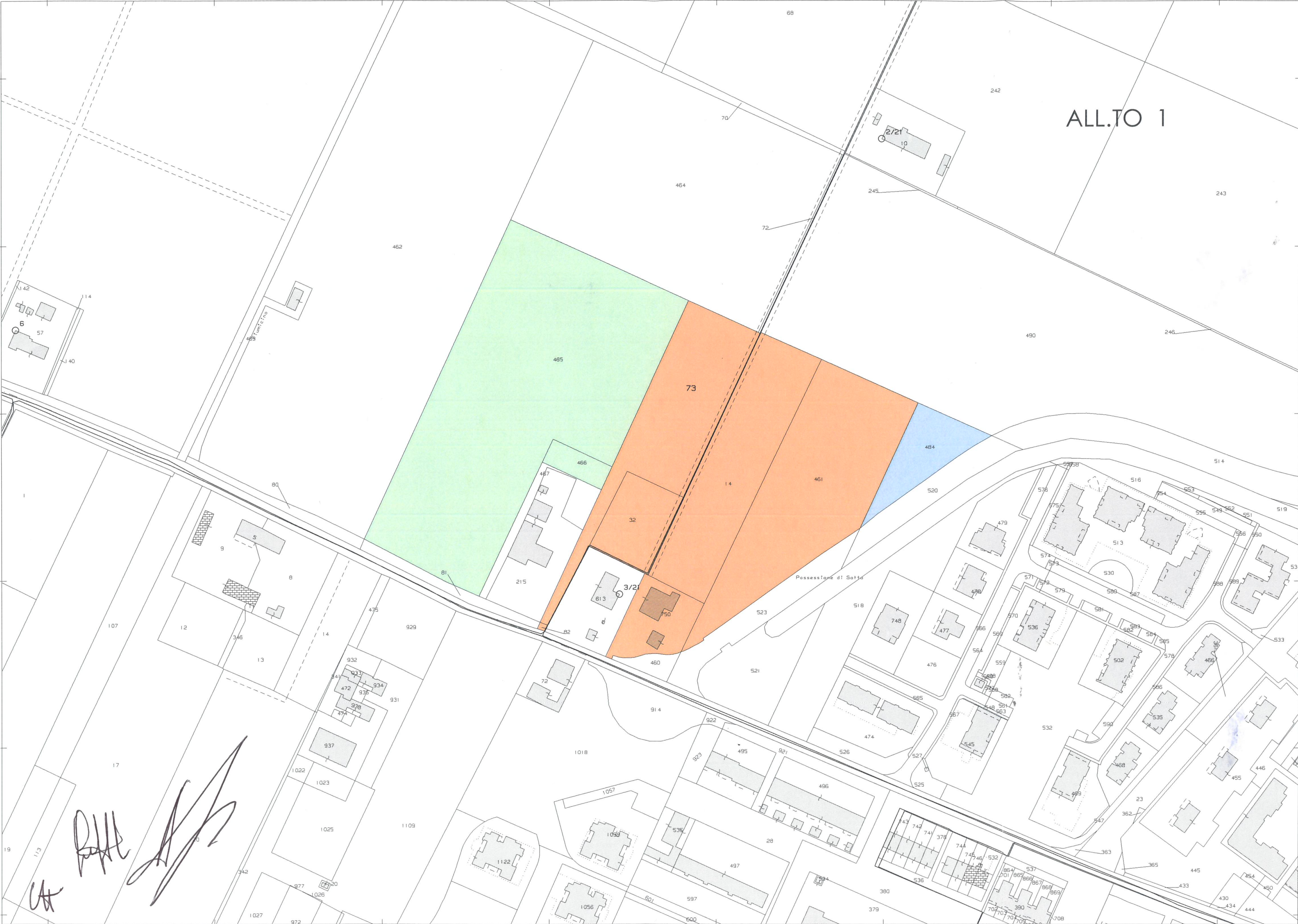
Per **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**

*Giuseppe Caterino*



Allegati:

1. Planimetrie catastali dell'area di intervento nell'ambito ANS\_C2.1 Frullo Nord
2. Assetto delle proprietà
3. Calcolo Su





FOGLIO	MAPP.	PROPRIETA'	SUP. CATAST. (mq)
20	465	MARCHESI CLAUDIA E MARISA	21.001
20	466	MARCHESI CLAUDIA E MARISA	585
TOTALE			21.586
20	82	CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CASTENASO IMMOBILIARE SRL - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	18
20	73	CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CASTENASO IMMOBILIARE SRL - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	5.807
20	32	CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CASTENASO IMMOBILIARE SRL - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	1.560
21	14	CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CASTENASO IMMOBILIARE SRL - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	6.423
21	461	CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CASTENASO IMMOBILIARE SRL - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	8.890
21	750	CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	1.790
TOTALE			24.488
21	484	GIOVANNINI ROSANNA E SILVANO	1.834
TOTALE			1.834
TOTALE COMPLESSIVO			47.908

ALL.TO 2



DATI GENERALI COMPARTO ANS C21 - FRULLO NORD		
		mq
Superficie territoriale	A	47.908,00
Indice Teritoriale UT	B	0,180
Su derivante da indice territoriale	$C = A \times B$	8.623,44
di cui Su derivante da diritti edificatori in relazione ad edifici preesistenti PSC art. 4.6 c. 11)	D	179,26
<b>Su totale</b>	<b><math>E = C</math></b>	<b>8.623,44</b>
Indice perequativo IP per edilizia libera (PSC art.4.6 )	F	0,10
Su edilizia libera	$G = A \times F$	4.790,80
<b>Su edilizia libera massima</b>	<b><math>H = G + D</math></b>	<b>4.970,06</b>
Su Edilizia Residenziale Sociale (25% Su totale PSC art. 4.2 c. 6)	$I = E \times 25\%$	2.155,86
Su di edilizia residenziale libera a completamento dell'indice territoriale	$L = E - H - I$	1.497,52

SU PER PROPRIETA'				
proprietà	ST prop.	% prop.	SU libera	SU ERS
MARCHESI CLAUDIA E MARISA	21.586,00	45,06%	2.158,60	971,37
CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CASTENASO IMMOBILIARE SRL - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	22.698,00	47,38%	2.269,80	1.021,41
CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO	1.790,00	3,74%	179,00	80,55
CALZOLARI GIUSEPPE, BARBARA - CHIARINI ROBERTA E MASSIMO			179,26	
GIOVANNINI ROSANNA E SILVANO	1.834,00	3,83%	183,40	82,53
FUTURA COSTRUZIONI SRL (50% Su residenziale libera a completamento dell'UT)			748,76	
CASTENASO IMMOBILIARE SRL (50% Su residenziale libera a completamento dell'UT)			748,76	
	47.908,00	100,00%	<b>6.467,58</b>	<b>2.155,86</b>
			<b>8.623,44</b>	



ALLTO 3

