



PIANIFICAZIONE IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI  
Castenaso, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena  
Provincia di Bologna

## COMUNE DI CASTENASO

# P O C

## 2010/2015

### PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

### VARIANTE N.3

---

#### Elaborato 3

#### Accordi di Pianificazione

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

(limitatamente a quelli correlati ai contenuti della Variante n. 3)

---

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Adozione D.C.C. n. 65 del 18/09/2014 | Approvazione D.C.C. n.     del |
|--------------------------------------|--------------------------------|

---

**il Sindaco**

Stefano SERMENGHI

**l'Assessore all'Urbanistica**

Stefano SERMENGHI

**il Segretario Generale**

Andrea FANTI

**Tecnicoop soc. coop**

Arch. Rudi Fallaci

Direttore Tecnico Settore

Urbanistica e Ambiente

**Comune di Castenaso**

Fabrizio RUSCELLONI

Deborah CAVINA



**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

(ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000)



L'anno duemilanove, il giorno 24 del mese di marzo, in Castenaso, presso la sede dell'Ufficio tecnico del Comune in Via Gramsci 21 – piano secondo

**TRA**

il **Comune di Castenaso**, (c.f. 01065340372) in persona del Sindaco pro-tempore Mariagrazia Baruffaldi, autorizzata con Deliberazione di Giunta comunale n° /2009;

**E**

La **società Futura Costruzioni s.r.l.**, in persona del geom. Albano Guaraldi quale amministratore unico e legale rappresentante, con sede in Bologna, via P. Fontana n. 5 codice fiscale 03937240376, d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

La **società Immobiliare Castenaso s.r.l.** in persona della Sig.ra Manese Ornella quale legale rappresentante, con sede in via Ossola n.14, c.a.p. 40016 San Giorgio di Piano (BO), codice fiscale 02788071203 d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

**L'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero dell'Archidiocesi di Bologna**, in persona del Mons. Pierpaolo Brandani, quale legale rappresentante, con sede in Bologna via Dante n. 26, codice fiscale 92009910370 d'ora innanzi denominato anche "soggetto privato";

**PREMESSO CHE**

- Il comune di Castenaso è proprietario dei seguenti immobili siti in Comune di Castenaso località Bassa Benfenati:

aree individuate al Catasto Terreni foglio 27 mappali: 56, per una superficie di 144 mq., 90 parte per una superficie di 6.637 mq. (il mappale intero contiene anche un percorso che non è ricompreso tra le aree di parco fluviale), mappale 831 per una superficie di 20.136 mq;

- il Comune di Castenaso e Futura costruzioni s.r.l. sono proprietarie ciascuno per una quota del 50% dei seguenti immobili siti in Comune di Castenaso località Bassa Benfenati:

area individuata al Catasto Terreni foglio 27 mappali: 111 per una superficie di 11.350 mq. (mappale intero), 117 per una superficie di 5388 mq. (mappale intero);

- la società Futura Costruzioni s.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Castenaso località Bassa Benfenati:

area individuata al Catasto Terreni foglio 27 mappali: 95 per una superficie di 1.135 mq.; 96 per una superficie di 1.480 mq.; 97 per una superficie di 880 mq.; 98 per una superficie di 845 mq.; 99 per una superficie di 1.840 mq.; 100 per una superficie di 3.650 mq.; 101 per una superficie

**I.D.S.G. Bologna**  
Via Dante, 26 - 40125 BO  
Cod. Fiscale 92009910370

**IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.**  
L'Amministratore Unico

**FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.**  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

di 4.890 mq.; 107 per una superficie di 3.116 mq.; 108 per una superficie di 6.070 mq.; 109 per una superficie di 2.840 mq.

- l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero è proprietario dei seguenti immobili siti in Comune di Castenaso località Bassa Benfenati:

area individuata al Catasto Terreni foglio 27 mappali: 91 per una superficie di 677 mq.; 93 per una superficie di 3.301 mq.; 112 per una superficie di 5.852 mq.; 113 per una superficie di 21.712 mq.; 114 per una superficie di 8.000 mq.; 115 per una superficie di 9.574 mq.; mappale 116 per una superficie di 2.320 mq.; 119 per una superficie di 650 mq.;

- la società Immobiliare Castenaso s.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Castenaso località Bassa Benfenati:

fabbricato individuato al Catasto dei Fabbicati foglio 27 mappale 105 per una superficie di 1051 mq.;

- le aree sopra descritte sono inserite nel Piano Strutturale Comunale (PSC) di Castenaso, approvato con Deliberazione consiliare n° 1 del 14.01.2009, come Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS\_C), disciplinati dall'art. 5.6 delle Norme di PSC. In particolare la norma citata prevede che l'ambito ANS\_C3.3 in fregio al torrente Idice, oggetto del presente accordo, possa essere destinato essenzialmente al completamento del parco urbano lungo-fiume e alla realizzazione di attrezzature e servizi collettivi, compatibilmente con i vincoli di cui le aree sono gravate.

- La medesima norma art. 5.6. del PSC prevede che le modalità di attuazione di tali aree siano assoggettate alle direttive del Piano Operativo comunale (POC) di Castenaso;

- E' stata manifestata la disponibilità da parte dei soggetti privati che intervengono nel presente accordo, a realizzare l'intervento di completamento del parco urbano "Bassa Benfenati" nonché la realizzazione del "Centro visite Parco" come meglio di seguito descritte in dettaglio;

- Tali interventi, rientrando pienamente nelle previsioni della citata norma di PSC, hanno un'indubbia valenza di carattere collettivo e sociale, sicché sussiste l'elemento di rilevante interesse per la comunità locale di cui al primo comma dell'art. 18 della L.R. Emilia - Romagna n. 20/2000.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

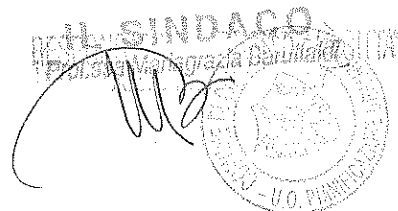
a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area anche sulla base delle richieste avanzate dalle proprietà, tra l'Amministrazione comunale e i soggetti privati come sopra generalizzati

  
P.S.C. Bologna  
V. Dante 26 40125 BO  
Cod. Fiscale 92009910370

IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
l'Amministratore Unico

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
l'Amministratore Unico  
Alfredo Guastaldi

## SI CONVIENE QUANTO SEGUE



- 1) Le premesse formano parte integrante del presente atto.
- 2) Il Comune si impegna ad inserire le aree di cui in premessa nel primo Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.
- 3) Tutti i soggetti privati del presente accordo si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Castenaso le aree di loro proprietà per la realizzazione del parco urbano lungo fiume, nonché a realizzare a propria cura e spese il progetto del parco medesimo secondo gli elaborati allegati al presente atto, per un importo stimato complessivo di € 890.000 circa. Le parti convengono inoltre che per preciso accordo tra le stesse l'onere a carico di Futura Costruzioni S.r.l. sarà onorato dalla società Immobiliare Castenaso S.r.l.
- 4) L'immobiliare Castenaso si impegna a cedere al Comune di Castenaso l'edificio colonico ed annessi, di cui al mappale 105 del foglio 27, per la realizzazione del "Centro visite e servizi del parco". L'immobile verrà ceduto previo restauro a cura e spese della società stessa, in conformità al progetto che si allega al presente atto, per un importo stimato complessivo di € 900.000 circa.

La parte dell'immobile situata al piano terra e la stalla verranno destinati a spazio polifunzionale per le attività rivolte alle scolaresche e alla cittadinanza, nonché ad uffici per le Associazioni di promozione culturale del territorio. Il primo piano dell'edificio verrà adibito a pubblico esercizio.

Gli edifici accessori agricoli verranno destinati a punto di partenza per le visite e i percorsi in bicicletta, con particolare riguardo alle funzioni di ricovero cicli e bar estivo.

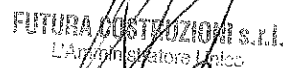
L'immobiliare Castenaso s.r.l. si fa altresì carico degli oneri per gli arredi dei locali, secondo il progetto allegato al presente atto.

- 5) Le parti danno atto che gli interventi descritti al precedente punto 2) ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 122 comma 8° del d.lgs. 163/2006. Pertanto i soggetti privati si impegnano ad espletare a propria cura e spese le procedure di gara per l'affidamento e l'esecuzione delle opere in conformità alla norma richiamata.
- 6) In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 4.6 del PSC, il Comune di Castenaso riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo un Indice Perequativo (IP) pari a:
  - 0,10 mq./mq. Su, per le porzioni non soggette a vincoli di inedificabilità;
  - 0,05 mq./mq. Su, per le porzioni non soggette a vincoli di inedificabilità (fascia di pertinenza fluviale).

Tale IP dà luogo ai seguenti diritti edificatori:

  
P.S.C. Bologna  
V. Dante, 26 - 40125 BO  
Cod. Fiscale 92009910370

  
IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
l'Amministratore Unico

  
FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
L'Amministratore Unico

- società Futura Costruzioni s.r.l.: mq 1.756 di SU;
- società Immobiliare Castenaso s.r.l.: mq 400 (355,55 mq. edificio colonico + 44,45 mq. Accessori) di SU;
- Istituto diocesano per il sostentamento del Clero dell'Archidiocesi di Bologna: mq. 2.881 di SU;
- Comune di Castenaso: mq. 1.764 di SU.

Il Comune di Castenaso riconoscerà inoltre nel POC alla Immobiliare Castenaso s.r.l. ulteriori diritti edificatori pari a mq. 900 di SU, a fronte dell'impegno al restauro dell'immobile nelle forme e nei contenuti previsti dal progetto allegato.

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili nel quadro dell'attuazione dell' Ambito prevalentemente residenziale ANS\_C2.1 - Capoluogo Ovest in località Stellina e saranno attuabili con le modalità previste dal POC.

- 7) Il POC prevederà l'impegno da parte dei soggetti proponenti dell'attuazione dell'ambito ANS\_C2.1 a presentare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo a tale comparto entro quattro mesi dall'approvazione del POC ed in caso di inerzia il Comune provvederà ad approvare un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica. I soggetti firmatari del presente accordo si impegnano fin d'ora a sostenere i costi relativi alla progettazione del PUA di iniziativa pubblica. Il Comune si impegna a consultare i contraenti del presente accordo, o loro aventi causa, nel quadro dell'iter di approvazione del PUA, ai fini della specifica collocazione dei diritti edificatori di cui al punto 6) e delle modalità per la loro realizzazione. Il PUA dovrà specificamente indicare la collocazione dei suddetti diritti edificatori e le condizioni, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione e agli altri impegni convenzionali, per il rilascio dei relativi titoli abilitativi secondo quanto indicato nello schema di assetto "atterraggi e ERS" del POC allegato al presente atto.
- 8) I soggetti privati si impegnano a presentare al Comune, per l'approvazione, i progetti esecutivi degli interventi descritti al punto 3) e al punto 4) entro 2 mesi dalla data di approvazione del POC. I soggetti medesimi si impegnano inoltre a presentare la comunicazione di inizio lavori entro 15 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e condizionatamente all'approvazione del PUA, e ad ultimare i lavori, previa apposita comunicazione scritta al Comune, entro 18 mesi dalla data di inizio lavori.
- 9) Successivamente all'approvazione del PUA del comparto ANS\_C2.1 "Castenaso Ovest" e contestualmente alla stipula della relativa convenzione, al Comune verranno cedute gratuitamente tutte le aree relative al parco fluviale e verrà prestata fideiussione per l'importo dei lavori ancora da realizzarsi.

V. Darme - 0544/125 50  
Cod. Fiscale 92909010370

IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
l'Amministratore Unico

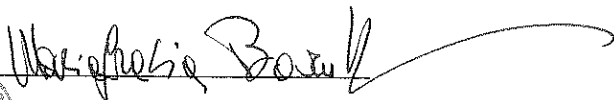
FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
L'Amministratore Unico  
Alessandro Gaspari

- 10) I soggetti privati che sottoscrivono il presente accordo si obbligano, nel caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o comunque per qualsiasi altra causa, ad imporre e far osservare al nuovo proprietario l'onere di mantenere fedelmente gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.
- 11) Le obbligazioni assunte con la firma del presente atto da parte del Comune di Castenaso sono condizionate all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti 3), e 4) da parte dei soggetti privati. L'inottemperanza ai termini temporali indicati ai punti 8) e 9) sarà condizione sospensiva per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori riconosciuti dal presente accordo a favore dei soggetti privati.
- 12) Le obbligazioni assunte con la firma del presente atto da parte dei soggetti privati sono condizionate alla realizzazione delle previsioni di cui ai punti 6) e 7) da parte del Comune.

\* \* \*

Castenaso, 24 marzo 2009

Per il Comune di Castenaso

  
Ugo Presicce

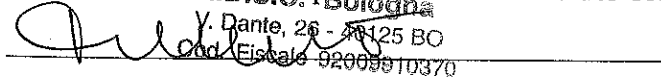
Per la società Futura Costruzioni S.r.l.

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

Per la società Immobiliare Castenaso s.r.l.

IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
Amministratore Unico

Per l'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero dell'Archidiocesi di Bologna

  
V. Dante, 26 - 40125 BO  
Cod. Fiscale 92009910370

Allegati:

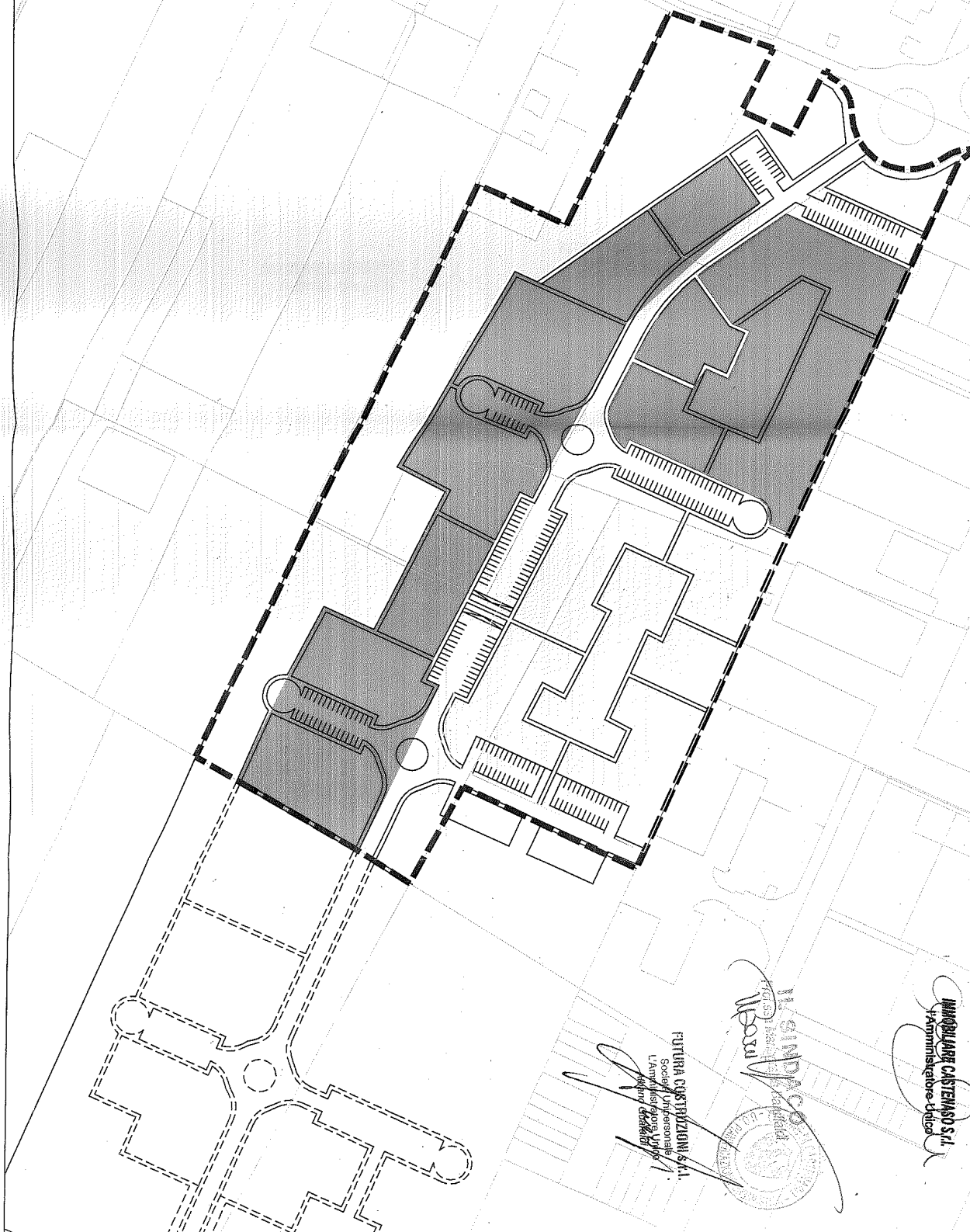
- 1 - progetto realizzazione parco urbano lungo-fiume
- 2 - progetto restauro fabbricato rurale e annessi
- 3 - tabella riassuntiva della quantificazione e dell'attuazione temporale degli alloggi



**Ambito 'ANS\_C2.1'**  
**Schema di Assetto 'Atterraggi e ERS'**  
**Scala 1:2000**

**Legenda**

-  Perimetro Comparto del POC
-  Porzioni del comparto destinate ad interventi per l'edilizia a libero mercato e/o per l'edilizia residenziale sociale (ERS)
-  Porzioni del comparto destinate ad 'ospitare' gli 'atterraggi' (parco lungo fiume, lp del Comune di Castenaso)



FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
Società Unipersonale  
L. 11/05/2011 n. 81  
Cod. Fiscale 03080001507



IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
Amministrazione Ufficiale

I.D.S.C. Bologna  
V. Dante 12 - 40138 BOLOGNA  
Cod. Fiscale 03080001507

all.1.3 al POC

| Ambito per l'attuazione del parco fluviale |                       | St in mq (valore catastale) | Indice Perequativo (mq/mq)                                                   | SU (mq) | 95% per uso residenziale (mq) | alloggi (media 70 mq) | 5% per uso non residenziale (mq) |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Area 'Bassa Benfenati'                     | Comune di castenaso   | 35.286                      | 0,05                                                                         | 1.764   | 1676                          | 24                    | 88                               |
|                                            | Futura costruzioni    | 35.115                      | 0,05                                                                         | 1.756   | 1668                          | 24                    | 88                               |
|                                            | Istituto Diocesano    | 46.547                      | 0,05                                                                         | 2.327   | 2211                          | 32                    | 116                              |
|                                            |                       | 5.539                       | 0,10                                                                         | 554     | 526                           | 8                     | 28                               |
|                                            | Immobiliare Castenaso | 0                           | recupero corte esistente (400 mq di SU) + costi di ristrutturazione (900 mq) | 1.300   | 1235                          | 18                    | 65                               |
| Totale Parco Fluviale                      |                       | 122.487                     |                                                                              | 7.701   | 7316                          | 105                   | 385                              |

FUTURA COSTRUZIONI S.R.L.

Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

IMMOBILIARE CASTENASO S.R.L.

L'Amministratore Unico

I.D.S.G. Bologna

V. Daniele 26/10/25/15/00  
Cod. Fiscale 02069910370

| Ambito ANS C2.1           |                                                                                                                                               |        |                                                 |                                 |                                                    |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Comparto porzione NORD ST |                                                                                                                                               | 83.592 |                                                 |                                 |                                                    |
| Ipotesi con UT =          |                                                                                                                                               | 0,30   |                                                 |                                 |                                                    |
|                           |                                                                                                                                               | SU     | Totale uso<br>residenziale<br>(circa 96,3%)(mq) | Totale alloggi<br>(media 70 mq) | Totale usi non<br>residenziali<br>(circa 3,7%)(mq) |
| A                         | Su edificabile complessivamente                                                                                                               | 25.078 | 24.144                                          | 345                             | 933                                                |
|                           | di cui:                                                                                                                                       |        | uso residenziale<br>(mq)                        | alloggi<br>(media 70 mq)        | usi non<br>residenziali (mq)                       |
| B                         | - per diritti edificatori privati del suolo (IP = 0,10 mq/mq di SU) di cui il 95% per usi residenziali e il 5% per usi non residenziali       | 8.359  | 7.941                                           | 113                             | 418                                                |
| C                         | - per diritti edificatori da trasferire dal lungo fiume 'bassa benfenati' di cui il 95% per usi residenziali e il 5% per usi non residenziali | 7.701  | 7.316                                           | 105                             | 385                                                |
| D                         | - per diritti edificatori da trasferire da Marano (ERS)                                                                                       | 420    | 420                                             | 6                               | 0                                                  |
| E                         | - restano a disposizione del Comune:<br>(A) meno (B,C,D)                                                                                      | 8.597  | /                                               | /                               | /                                                  |
| F                         | Per ERS (= 25% della Su residenziale edificabile complessivamente)                                                                            | 6.000  | 6.000                                           | 86                              | 0                                                  |
| G                         | Restano disponibili al Comune (E) meno (F) di cui il 95% per usi residenziali e il 5% per usi non residenziali                                | 2.597  | 2.467                                           | 35                              | 130                                                |

FUTURA COSTRUZIONI s.r.l.

Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

I.D.S.C. Bologna

V. Dante 26 - 40125 BO  
Cod. Fiscale 92009910370IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
L'Amministratore Unico

**INTEGRAZIONE ALL'**  
**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**  
**(ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000)**

L'anno duemiladieci, il giorno 24 del mese di febbraio, in Castenaso, presso la sede dell'Area tecnica del Comune in Via Gramsci 21 – piano secondo

**TRA**

il **Comune di Castenaso**, (c.f. 01065340372) in persona del Sindaco Stefano Sermenghi autorizzato con Deliberazione di Giunta comunale n° 29/2010, immediatamente eseguibile;

**E**

La **società Futura Costruzioni s.r.l.**, in persona del geom. Albano Guaraldi quale amministratore unico e legale rappresentante, con sede in Bologna, via P. Fontana n. 5 codice fiscale 03937240376, d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

La **società Immobiliare Castenaso s.r.l.** in persona della Sig.ra Manese Ornella quale legale rappresentante, con sede in via Ossola n.14, c.a.p. 40016 San Giorgio di Piano (BO), codice fiscale 02788071203 d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

L'**Istituto diocesano per il sostentamento del Clero dell'Archidiocesi di Bologna**, in persona del Mons. Pierpaolo Brandani, quale legale rappresentante, con sede in Bologna via Dante n. 26, codice fiscale 92009910370 d'ora innanzi denominato anche "soggetto privato";

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Castenaso, con Deliberazioni di consiglio n. 1 e n. 2 del 14.01.2009, ha approvato il nuovo Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi della l.r. 20/2000, elaborati in forma associata dai Comuni di Castenaso, Sassuolo, Lazzaro di Savena e Ozzano dell'Emilia;
- in particolare il P.S.C. prevede diversi ambiti di intervento da attuare, tramite il Piano operativo comunale previsto dalla l.r. 20/2000, attraverso la stipula di accordi con privati ai sensi dell'art. 18 della legge regionale citata;
- tra gli ambiti ed interventi oggetto di pianificazione mediante accordi ex art. 18 l.r. citata vi è il seguente:
  - Ambito della zona Bassa Benfenati, per il quale l'ipotesi di accordo prevede l'impegno del privato alla realizzazione del completamento del parco urbano lungo-fiume e alla realizzazione di attrezzature e servizi collettivi, nello specifico il "Centro visite Parco", che prevede spazi polifunzionali per le attività rivolte alle scolaresche e alla cittadinanza e per le attività delle Associazioni di promozione culturale del territorio, un pubblico esercizio e spazi destinati a punto di partenza per le visite e i percorsi in bicicletta;

**ISTITUTO DIOCESANO  
PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA  
Via Dante, 26 40125 BOLOGNA  
Cod. Fisc. 92009910370**

**Il Sindaco  
Stefano Sermenghi**

**IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.**  
Amministratore Unico

**FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.**  
Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

**1  
AUTENTICAZIONE A TERZO**

Approvazione Del.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- per l'attuazione del predetto ambito in data 24 marzo 2009 è stato sottoscritto tra il Comune, l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Bologna, la società Immobiliare Castenaso s.r.l. e la società Futura costruzioni s.r.l. un accordo di pianificazione ai sensi del citato art. 18;
- tale accordo, in ottemperanza al comma 3° art. 18 citato, è stato ratificato con deliberazione consiliare n. 20 del 15.04.2009, con la quale è stato adottato il Piano Operativo Comunale;
- nello specifico il punto 4) dell'accordo sopra citato prevede che: *"L'immobiliare Castenaso si impegna a cedere al Comune di Castenaso l'edificio colonico ed annessi, di cui al mappale 105 del foglio 27, per la realizzazione del "Centro visite e servizi del parco". L'immobile verrà ceduto previo restauro a cura e spese della società stessa, in conformità al progetto che si allega al presente atto, per un importo stimato complessivo di € 900.000 circa."*
- con deliberazione n. 125 del 15.10.2009 la Giunta ha adottato il programma triennale delle opere pubbliche 2010 – 2012 ed elenco annuale 2010 ai sensi dell'art. 128 del d.lgs. 163/2006, successivamente approvato con deliberazione di Consiglio n. 74 del 21 dicembre 2009;
- il predetto programma prevede nell'elenco annuale 2010 la realizzazione del II° lotto delle opere di ristrutturazione della scuola elementare Fresu, il cui avvio, stante l'urgenza degli interventi, previsto per il primo trimestre del 2010;
- tale intervento rappresenta la priorità massima di esecuzione lavori rispetto agli altri interventi della programmazione in quanto risulta improcrastinabile la conclusione dei lavori iniziati con I° lotto;
- per contro l'intervento di recupero dell'edificio colonico di cui all'accordo art. 18 sopra citato, per le sue peculiarità e per la tempistica di attuazione dell'ambito descritto, può essere graduato nella sua realizzazione in modo tale da addivenire ad un primo livello di intervento sull'edificio cui faccia seguito in un secondo momento il suo completamento, eventualmente mediante procedura di affidamento in concessione, quindi sempre con oneri di realizzazione a carico di soggetti privati, in conformità al vigente codice degli appalti;
- di conseguenza si ritiene necessario destinare le risorse complessivamente valutate in € 900.000 prioritariamente al completamento del secondo lotto di intervento delle scuole Fresu per un importo complessivo di € 770.000 secondo i tempi previsti dalla programmazione triennale delle opere pubbliche, mentre il rimanente importo di € 130.000 verrà destinato come segue:
  - € 75.000 a coprire i maggiori oneri finanziari derivanti dall'anticipazione della tempistica di intervento rispetto a quanto previsto al punto 8 dell'accordo già sottoscritto

IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
l'Amministratore Unico

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

ISTITUTO DIOCESANO  
PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA  
Via Dante, 23 - 40125 BOLOGNA  
Cod. Fisc. 92009910370

IL SINDACO  
Avv. Stefano Guimenghi

- € 55.000 a finanziare un primo lotto di intervento di recupero dell'edificio colonico di cui all'accordo art. 18 sopra citato;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a ridefinire gli impegni dell'Immobiliare Castenaso in merito all'intervento di recupero dell'edificio colonico, tra l'Amministrazione comunale e i soggetti privati come sopra generalizzati

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1 CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.

#### Art. 2 MODIFICA AL PUNTO 4) DELL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTO IL 24 MARZO 2009

In conseguenza della mutata destinazione delle risorse private derivanti dall'accordo citato in premessa, il punto 4) dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 24 marzo 2009 viene così modificato:

*L'immobiliare Castenaso si impegna a cedere al Comune di Castenaso l'edificio colonico annessi, di cui al mappale 105 del foglio 27, per la realizzazione del "Centro visite e servizi del parco". L'immobile verrà destinato a spazio polifunzionale per le attività rivolte alle scuole scolaresche e alla cittadinanza, nonché ad uffici per le Associazioni di promozione culturale del territorio e a pubblico esercizio. L'immobile verrà ceduto previo restauro parziale dell'edificio fino al livello di realizzazione al grezzo per un importo stimato in € € 55.000 circa in conformità al progetto di ristrutturazione allegato, stimato in €. 900.000 circa. Poiché l'importo di € 55.000 non è sufficiente a garantire opere tali da assicurare l'immediata messa in sicurezza dell'immobile, che richiede interventi per un importo complessivo stimato in € 245.000, il restante importo aggiuntivo, a carico dei privati attuatori, derivante dalla differenza tra l'importo complessivo stimato di 245.000 e l'importo di 55.000 pari a € 190.000, si intende finanziato mediante lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai permessi di costruire degli edifici dell'ambito ANS\_C2.1; le modalità di tale scomputo verranno precisate in sede di convenzione urbanistica del PUA relativo all'ambito stesso L'intervento di consolidamento strutturale dell'edificio colonico dovrà essere eseguito conformemente al progetto allegato al presente atto, che per le parti non realizzate dovrà essere considerato come una ipotesi non vincolante*

IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
l'Amministratore Unico

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

ISTITUTO DI CASSANO  
PER IL SOSTENTIMENTO DEL CLERO  
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA  
Via Dante, 26 - 40125 BOLOGNA  
Cod. Fiscale 02009910370

IL SINDACO  
Avv. Stefano Comenchi

di completamento dell'intervento, e dovrà comprendere, con riferimento all'elenco delle lavorazioni previste nel progetto:

- 1 DEMOLIZIONI
- 2 OPERE PROVVISORIALI SICUREZZA
- 3 SCAVI A MANO
- 4 SCAVI MEZZO MECCANICO
- 5 CLS FONDAZIONE
- 6 ARMATURA DI FONDAZIONE
- 7 CLS ELEVAZIONE
- 8 ARMATURA ELEVAZIONE
- 9 SOLAI LATEROCEMENTO
- 10 COPERTURA LEGNO LAMELLARE
- 11 MANTO DI COPERTURA
- 12 CAMINI DI COPERTURA
- 13 OPERE DA LATTONIERE

In recepimento delle disposizioni della Giunta adottate con atto n. 29 del 12.02.2010, l'Immobiliare Castenaso si impegna altresì a destinare la quota residua pari a circa € 845.000, di cui 770.000 quale costo dell'intervento e € 75.000 quali oneri finanziari aggiuntivi, alla realizzazione del II° lotto dell'intervento di ristrutturazione delle scuole elementari Fresu di Villanova come deliberato nel programma triennale delle opere pubbliche con atto di Giunta Comunale n. 125 del 15/10/2009 definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 74 del 21/12/2009

La realizzazione del secondo lotto di intervento delle scuole Fresu dovrà essere eseguita conformemente al progetto esecutivo, depositato in atti, presso l'U.O. Lavori pubblici, previa indizione, a cura e spese del soggetto attuatore, di apposita procedura di gara secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1° lettera g) in combinato disposto con l'art. 12 comma 8° del d.lgs. 163/2006";

ISTITUTO BOCCESANO  
PER IL SOSTENIMENTO DEL CLERO  
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA  
10125 BOLOGNA  
v.le Dante, 26  
Cod. Fisc. 94069910370

ART. 3 MODIFICA AL PUNTO 8) DELL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000  
SOTTOSCRITTO IL 24 MARZO 2009

Il punto 8) dell'accordo ex art. 18 l.r. 20/2000 sottoscritto il 24 marzo 2009 viene modificato come segue:

"I soggetti privati si impegnano a presentare al Comune, per l'approvazione, il progetto esecutivo dell'intervento descritto al punto 3) e dell'intervento di consolidamento dell'edificio colonico descritto al punto 4) entro 2 mesi dalla data di approvazione del POC; i soggetti medesimi si impegnano inoltre a presentare la comunicazione di inizio lavori entro 15 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e condizionatamente all'autorizzazione alla presentazione del PUA, e ad ultimare i lavori, previa apposita comunicazione scritta al Comune, entro 18 mesi dalla data di inizio lavori.

IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.  
l'Amministratore Unico

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.  
Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

IL SINDACO  
Avv. Stefano Mengoli

*L'intervento di ristrutturazione delle scuole Fresu descritto al punto 4) dovrà essere iniziato il giorno successivo il termine delle attività scolastiche prima della pausa estiva 2010 ed essere concluso 15 giorni prima l'inizio delle attività scolastiche alla fine della pausa estiva 2010.*

*Sarà possibile anticipare parte delle lavorazioni compatibilmente con la frequenza scolastica, mentre solo in caso di sopravvenute esigenze dovute a eventi imprevedibili sarà possibile richiedere una proroga della fine lavori.*

*In entrambi i casi i soggetti privati si impegnano a garantire per gli utenti le necessarie condizioni di sicurezza.*

ART. 4 MODIFICA AL PUNTO 9) DELL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000  
SOTTOSCRITTO IL 24 MARZO 2009

Il punto 9) dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto il 24 marzo 2009 viene modificato come segue:

*"Entro 10 giorni dall'autorizzazione alla presentazione del PUA del comparto ANS\_C2.1 "Castenaso Ovest" al Comune verranno cedute gratuitamente tutte le aree relative al parco fluviale e verrà prestata fideiussione per l'importo dei lavori ancora da realizzarsi."*

ART. 5 NORMA DI RINVIO

Resta fermo e invariato tutto quanto previsto dall'accordo citato e non modificato dal presente atto.

**SI CONVIENE ALTRESI'**

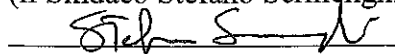
- di integrare l'Accordo di pianificazione sottoscritto dal Sindaco in data 24/03/2009 con il presente atto;
- di allegare il presente accordo, ai sensi dell'art.18, terzo comma, della L.R. n.20/2000, quale parte integrante, alla deliberazione del Consiglio comunale che approverà le controdeduzioni al POC.

\* \* \*

Castenaso, 24 febbraio 2010

Letto, confermato, sottoscritto

Per il Comune di Castenaso  
(il Sindaco Stefano Sermenghi)



Per la società Futura Costruzioni s.r.l.  
(geom. Albano Guaraldi)

**FUTURA COSTRUZIONI s.r.l.**  
Società Unipersonale  
L'Amministratore Unico  
Albano Guaraldi

ISTITUTO DIOCESANO  
PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA

Per la società Immobiliare Castenaso s.r.l.  
(Sig.ra Manese Ornella)

**IMMOBILIARE CASTENASO S.r.l.**  
L'Amministratore Unico

Per l'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero dell'Archidiocesi di Bologna  
(Mons. Pierpaolo Brandani)

**ISTITUTO DIOCESANO  
PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA**  
Via Dante, 26 - 40125 BOLOGNA  
Cod. Fisc. 92009910370

*[Handwritten signature]*

Cod. Fisc. 92009910370



**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

**(ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000)**

L'anno duemilaquattordici, il giorno 13 del mese di giugno, in Castenaso, presso la sede dell'Ufficio tecnico del Comune in P.zza Bassi 2 – piano secondo

**TRA**

il **Comune di Castenaso**, (c.f. 01065340372) in persona del Sindaco Stefano Sermenghi, autorizzato con Deliberazione di Giunta comunale n. 70 del 12/06/2014;

**E**

- la società **Futura Costruzioni s.r.l.**, in persona del geom. Albano Guaraldi quale amministratore unico e legale rappresentante, con sede in Bologna, via P. Fontana n. 5 Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03937240376, d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";
- la società **Immobiliare Castenaso s.r.l.** in persona del geom. Giuseppe Caterino quale legale rappresentante, con sede in via Ossola n.14, c.a.p. 40016 San Giorgio di Piano (BO), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02788071203 d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

**PREMESSO CHE**

1. In data 24/03/2009 è stato stipulato tra il Comune di Castenaso, la Società Futura Costruzioni s.r.l., la Società Immobiliare Castenaso s.r.l. e l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Bologna un accordo di pianificazione ex art. 18 della L.R. 20/2000 che prevedeva:

- a) la cessione da parte dei sopraindicati soggetti privati al Comune di Castenaso degli immobili di loro proprietà (edificio e terreni) siti nell'area denominata "Bassa Benfenati", di cui anche lo stesso Comune era già proprietario di una parte;
- b) la realizzazione delle opere relative alla realizzazione del parco urbano denominato "Bassa Benfenati", per un importo di € 890.000,00 circa, come da progetto definitivo allegato all'accordo stesso;
- c) la completa ristrutturazione dell'edificio colonico presente nell'area, denominato "Casa Benfenati" con destinazioni di "centro visite parco" e ristorante, per un importo di € 900.000,00 circa, come da progetto definitivo allegato all'accordo stesso;
- d) l'inserimento da parte del Comune delle aree nel primo Piano Operativo Comunale con il riconoscimento delle seguenti capacità edificatorie perequative, da trasferirsi nell'ambito prevalentemente residenziale ANS\_C2.1 Nord: Futura costruzioni mq 1.756 di Su, società Immobiliare Castenaso mq 400 di Su e in aggiunta 900 mq di Su

qh

At

1

per i lavori sull'edificio, Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero 2.881 mq di Su,  
Comune di Castenaso 1.764 mq di Su.

L'accordo prevedeva inoltre l'impegno da parte dei soggetti privati di presentare il Piano Urbanistico Attuativo del comparto ANS\_C2.1 (porzione nord) entro 4 mesi dall'approvazione del POC, di sostenere i costi di un eventuale PUA di iniziativa pubblica nel caso di inerzia dei soggetti attuatori; di presentare entro 2 mesi dall'approvazione del POC i progetti esecutivi delle due opere già descritte, di iniziarne i lavori entro 15 gg dall'approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e di terminarli entro 18 mesi dall'inizio.

2. In data 15/04/2009, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20, è stato adottato il Piano Operativo Comunale 2009/2013, al quale è stato allegato quale parte integrante anche l'accordo di pianificazione sopradescritto.
3. In data 24/02/2010, causa mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, è stato stipulato, tra i medesimi soggetti, un atto integrativo all'accordo di pianificazione di cui al punto 1 che prevedeva le seguenti modifiche: in sostituzione del completo recupero dell'edificio colonico denominato "Bassa Benfenati" per un importo di €. 900.000,00, sono state concordate le seguenti opere:

- a) realizzazione dell'intervento di ristrutturazione delle Scuole "Fresu" a Villanova di Castenaso, già progettato dal Comune a livello esecutivo per un importo di €. 770.000,00, con il riconoscimento di ulteriori €. 75.000,00 quali oneri finanziari aggiuntivi, causa l'anticipazione dei lavori sulla scuola che dovevano essere eseguiti in tempi più stretti rispetto ai tempi previsti dall'accordo primitivo per i lavori sull'edificio della Bassa Benfenati;
- b) realizzazione parziale dell'intervento sull'edificio della Bassa Benfenati per un importo di €. 245.000,00; da finanziare attraverso l'importo residuo dei precedenti €. 900.000,00, e uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di €. 190.000,00 da riconoscersi all'Immobiliare Castenaso per la realizzazione degli edifici nell'ambito ANS\_C2.1;

è stato inoltre concordato che la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà privata in località "Bassa Benfenati" dovesse avvenire entro 10 giorni dalla autorizzazione al deposito del PUA del comparto ANS\_C2.1 nord.

4. In data 25/03/2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16, è stato approvato il Piano Operativo Comunale 2009/2013, che prevedeva, tra i suoi contenuti, quanto derivante dagli accordi sopradescritti.
5. Successivamente l'Amministrazione Comunale è giunta alla determinazione di modificare sostanzialmente il progetto del parco rinunciando al recupero dell'edificio denominato "Casa



GA



Benfenati" (destinato dunque alla demolizione), realizzando un potenziamento del parcheggio pubblico ivi previsto al fine di dotare il centro del paese di una infrastruttura pubblica di cui attualmente si sente la carenza, modificando anche la viabilità di accesso al parcheggio e al parco stesso mediante la creazione di un secondo accesso carrabile oltre a quello già previsto lungo via Sentiero Idice. E' stato quindi prorogato, con successive deliberazioni di Giunta Comunale n. 106 del 02/09/2010, n. 169 del 23/12/2010, n. 43 del 28/04/2011, n. 116 del 27/10/2011, il termine di presentazione dei progetti esecutivi della realizzazione del Parco e del recupero dell'edificio.

6. Su richiesta dei proprietari privati delle aree della Bassa Benfenati, con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 04/08/2011, il termine di cessione di dette aree è stato fissato nuovamente al momento della firma della convenzione urbanistica del comparto ANS\_C2.1 (porzione nord).
7. In data 22/12/2011, con deliberazione di Giunta Comunale n. 145, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo del comparto ANS\_C2.1 (porzione nord).
8. In data 16/05/2012 sono state stipulate la convenzione urbanistica, la convenzione per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale e l'atto di ricomposizione fondiaria relativo all'ANS\_C2.1 (porzione nord);
9. Nella medesima data, con atto del Notaio Errani, rep 86820, sono state cedute all'Amministrazione Comunale le aree denominate Bassa Benfenati, necessarie alla realizzazione del parco urbano periferiale.
10. In data 05/07/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del comparto ANS\_C2.1 (porzione nord).
11. In data 12/06/2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 70, è stato approvato il progetto esecutivo del parco con le modifiche descritte al punto 5.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

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

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto.
2. Le parti danno atto che il presente accordo ha la finalità di modificare alcuni aspetti di dettaglio degli accordi precedenti già inseriti nel POC approvato, fatto salvo quanto già ottemperato, sia da parte dell'Amministrazione Comunale, sia dagli operatori privati, con l'approvazione del PUA relativo all'ANS\_C2.1 (porzione nord) e la cessione dei terreni della Bassa Benfenati.

  
  
  
3

## **Art. 2 - Impegni dei Privati – esecuzione di opera pubblica**

1. Futura Costruzioni S.r.l e Immobiliare Castenaso S.r.l si impegnano a realizzare a propria cura e spese il progetto del Parco urbano perifluviale sui terreni di proprietà comunale in località "Bassa Benfenati", secondo il progetto esecutivo allegato al presente atto, per un importo complessivo di € 1.245.000,00 (un milione duecentoquarantacinquemila/00), come da computo metrico allegato al progetto esecutivo (allegato "2" al presente atto);
2. Tale importo verrà suddiviso tra i soggetti attuatori, in maniera non solidale, sulla base di quanto chiaramente indicato nel prospetto riepilogativo che viene allegato al presente (allegato "1") per costituirne a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale.
3. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 prevede, oltre alle opere già previste nel progetto definitivo allegato al vigente POC:
  - a) il potenziamento del parcheggio posto a nord del parco, la realizzazione di un secondo accesso carraio da via Tosarelli, l'eliminazione del parcheggio posto presso la via Ponte Ferrovia;
  - b) la demolizione del complesso colonico denominato "Casa Benfenati", identificato catastalmente al foglio 27 mappale 105, del quale i precedenti accordi prevedevano invece il recupero parziale. Gli oneri finanziari a carico dei Privati precedentemente impegnati per la realizzazione del recupero vengono interamente spostati sulla realizzazione delle opere aggiuntive del Parco.
4. La società Immobiliare Castenaso s.r.l. si impegna a:
  - a) cedere gratuitamente al Comune di Castenaso il terreno identificato al NCT F. 27 map. 105 a completamento delle cessioni già effettuate con atto del Notaio Errani, rep n. 86820;
  - b) garantire con polizza fidejussoria in sede di sottoscrizione dell'aggiornamento della convenzione urbanistica relativa al comparto ANS\_C2.1 (porzione nord) l'esecuzione delle opere aggiuntive da realizzare nell'Area Benfenati per un importo pari al 110% del valore presunto delle opere, stimate in €. 110.000 (euro centodiecimila/00), quindi per un importo pari a €. 121.000 (euro centoventunomila/00).

## **Art. 3 – Impegni del Comune**

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC vigente una modifica ai progetti definitivi relativi alle opere da eseguire da parte di Privati all'interno dell'area Benfenati, già allegati al vigente POC;

    
4

2. Il Comune si impegna altresì a concedere a Immobiliare Castenaso, in ragione dei maggiori oneri da sostenere per la realizzazione delle opere previste nel parco perifluviale, uno scomputo di €. 110.000,00 (centodiecimila/00) sugli oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai permessi di costruire degli edifici nell'ambito ANS\_C2.1; considerato che dal precedente accordo di pianificazione l'Immobiliare Castenaso poteva già usufruire di 190.000,00 € (centonovantamila/00) a scomputo, la stessa società potrà scomputare sugli oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai permessi di costruire degli edifici nell'ambito ANS\_C2.1 l'importo complessivo di € 300.000,00 (trecentomila/00);

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

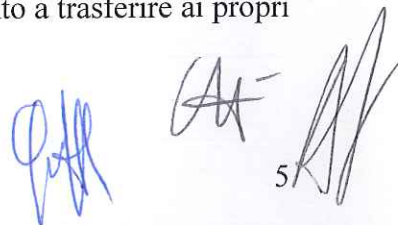
1. I soggetti privati si impegnano a presentare la comunicazione di inizio lavori entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al comparto ANS\_C2.1 nord a seguito dell'approvazione della variante al POC, a terminare i lavori relativi alla viabilità carrabile e ciclopeditone entro 12 mesi dell'inizio dei lavori stessi e completare le restanti opere entro 24 mesi dal loro inizio.
2. La società Immobiliare Castenaso s.r.l. si impegna a cedere il terreno identificato al NCT F.27 map. 105 entro i 30 gg successivi al ricevimento di formale richiesta da parte dell'amministrazione e comunque entro 15 gg dalla comunicazione di fine lavori delle opere realizzate all'interno del parco.
3. Il Comune di Castenaso si impegna a:
  - a. proporre al Consiglio Comunale la modifica al POC relativa al progetto di realizzazione del parco perifluviale, entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, fatta salva l'acquisizione del parere della Soprintendenza ai beni architettonici ambientali;
  - b. nominare il collaudatore in corso d'opera dell'intervento di cui all'art. 2 entro 90 gg dal l'approvazione del progetto da parte dell'amministrazione comunale.

#### **Art. 5 - Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi del presente accordo**

1. Le parti concordano che, nel caso di mancata comunicazione di inizio lavori delle opere di cui all'art. 2 nei termini previsti all'art. 4 punto 1, sarà applicata una penale pari a €. 60,00 (sessanta) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato.

#### **Art. 6 - Norme finali**

1. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dai Privati per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica. I Privati si impegnano pertanto a trasferire ai propri



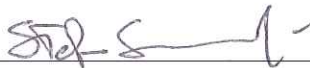
aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

2. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione del presente atto sono condizionate all'esatto recepimento del presente accordo nella variante al primo P.O.C. che verrà approvata dal Comune.
3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare i termini indicati all'art. 4, su richiesta degli interessati, a fronte di comprovate ragioni non imputabili agli stessi.
4. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
5. Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico, ognuno per la propria quota di competenza, ai Privati.

\*\*\*

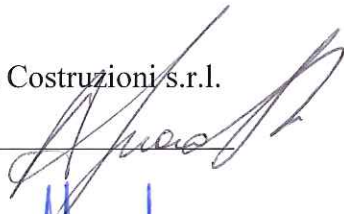
Castenaso, li 13 giugno 2014

Per il Comune di Castenaso

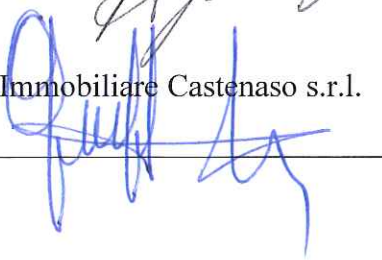




Per la società Futura Costruzioni s.r.l.



Per la società Immobiliare Castenaso s.r.l.



Allegati:

- 1 – prospetto riepilogativo degli oneri a carico dei soggetti attuatori
- 2 – progetto esecutivo del parco urbano perifluviale





Allegato 1  
Prospetto riepilogativo degli oneri a carico dei soggetti attuatori

GA

GA

GA

| COMPUTO<br>2008 | PROGETTO<br>2014 | FUTURA | IMMOBILIARE<br>CASTENASO |
|-----------------|------------------|--------|--------------------------|
|-----------------|------------------|--------|--------------------------|

|                                               |                     |                       |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| SISTEMAZIONI                                  | € 10.000,00         | € 10.000,00           | € 10.000,00         |
| PERCORSI                                      | € 321.474,03        | € 276.709,50          | € 276.709,50        |
| VERDE                                         | € 78.920,00         | € 81.533,48           | € 81.533,48         |
| IMPIANTO DI IRRIGAZIONE                       | € 75.379,73         | € 66.991,10           | € 66.991,10         |
| TOTALE COSTO SISTEMAZIONE AREE                | € 4.964,00          | € 4.964,00            | € 4.964,00          |
| ILLUMINAZIONE                                 | € 172.328,13        | € 80.982,56           | € 80.982,56         |
| ILLUMINAZIONE OPERE EDILI                     |                     | € 113.680,00          | € 113.680,00        |
| ATTREZZATURE                                  | € 102.475,87        | € 150.020,00          | € 150.020,00        |
| FOGNATURA                                     |                     | € 105.550,00          | € 105.550,00        |
| STRADA PARCHEGGI E MARCIAPIEDI                |                     | € 280.579,50          | € 280.579,50        |
| MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA                  | € 52.000,00         | € 26.000,00           | € 26.000,00         |
| OPERE FOGNATURA EX COLONICO                   | € 80.000,00         |                       |                     |
| RISTRUTTURAZIONE COLONICO                     |                     |                       |                     |
| DEMOLIZIONE COLONICO E<br>SMALTIMENTO AMIANTO |                     | € 22.000,00           |                     |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>€ 897.541,76</b> | <b>€ 1.245.010,15</b> | <b>€ 541.720,60</b> |

€ 897.500,00

€ 1.245.000,00

Totale  
Futura

€ 541.700,00

Totale  
Imm  
Castenaso

€ 703.300,00

FUTURA 60% € 538.500,00

€ 538.500,00

€ 706.500,00

IMMOBILIARE  
CASTENASO 40% € 359.000,00

€ 3.200,00

-€ 3.200,00

€ 897.500,00

INTEGRAZIONE IMM CASTENASC € 1.245.000,00 -

€ 897.500,00 € 347.500,00 +  
€ 359.000,00 =

TOTALE IMM CASTENASO

€ 706.500,00

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

# ACCORDO

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

L'anno duemilanove, il giorno 2 del mese di aprile, in Castenaso, presso la sede dell'Ufficio tecnico del Comune in Via Gramsci 21 – piano secondo

TRA

il **Comune di Castenaso**, (c.f. 01065340372) in persona del Sindaco pro-tempore Mariagrazia Baruffaldi a ciò autorizzata con delibera di Giunta comunale del 24.3.2009, immediatamente eseguibile; (d'ora in poi, per brevità: *il Comune*)

E

- Società **COOPERATIVA MURRI** con sede in Bologna, Piazza Caduti di San Ruffillo n. 5, Partita IVA 00323590372, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323590372, numero REA 163098, in persona del Sig. Adolfo Soldati, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, a quanto infra autorizzato dallo Statuto Sociale;

- Società **LUOGO GRANDE S.r.l.** con sede in Bologna, Via Battindarno n. 364, Partita IVA 02766601203, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02766601203, in persona dell'Ing. Stefano Venturoli, quale Consigliere delegato e Legale Rappresentante;

- i signori **Grandi Agostino** nato a Castenaso (BO), il 29/05/1937, domiciliato a Castenaso (BO), Via Frullo n. 16/2, Codice Fiscale GRNGTN37E29C292W; **Grandi Luigi** nato a Castenaso (BO), il 19/04/1939 domiciliato a Castenaso (BO), Via Frullo n. 16/2, Codice Fiscale GRNLGU39D19C292I; **Boschi Franca** nata a Grizzana Morandi (BO), il 12/01/1944, domiciliata a Castenaso (BO), Via Frullo n. 16/2, Codice Fiscale BSCFNC44A52E187Z; **Tampieri Maria Teresa** nata a Bologna (BO), il 03/08/1938 domiciliata a Castenaso (BO), Via Frullo n. 16/2, Codice Fiscale TMPMTR38M43A944U;

rappresentati dalle suddette Società, in forza di procura speciale ricevuta con atto Notaio Pietro Zanelli in data 2.4.09 rep. n. 31965, registrato a Bologna il \_\_\_\_\_;

- **ACER SERVIZI S.R.L.** con sede legale in Bologna P.zza della Resistenza n. 4 - Codice Fiscale e Registro Imprese di Bologna n. 02279411207 (n. REA 426744), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione - Avv. Enrico Rizzo, quale legale rappresentante pro-tempore, (d'ora in poi: *"i Privati"*);

Premesso che:

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Battindarno, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5  
40133 Bologna  
Part. IVA 00323590372

**ACER BOLOGNA**

1) i Privati sono proprietari di alcune aree site nel territorio comunale (vedasi elaborato planimetrico - All. 1) meglio identificate come segue:

- le Società COOPERATIVA MURRI (per 4/5) e la Società LUOGO GRANDE S.r.l. (per 1/5) sono comproprietarie dell'area sita a Castenaso (BO) catastalmente individuata al foglio n. 26 mappali n. 29 e 913 di mq. 24.317;
- i Signori Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa sono comproprietari dell'area sita a Castenaso (BO) catastalmente identificata al foglio n. 26 mappali n. 24, 25, 26, 126, 343, 925 e 927 di mq. 37.091;
- la Società ACER è proprietaria dell'area sita a Castenaso (BO) catastalmente individuata al foglio n. 26 mappali n. 127 parte e 883 parte di mq. 22.184;

2) dette aree sono individuate nel P.S.C. vigente (approvato con delibera C.C. n. 1 del 14/01/2009) fra gli ambiti per nuovi insediamenti urbani, e precisamente quale areale di potenziale nuovo insediamento ANS\_C.2.1 "Castenaso Ovest".

Ai sensi dell'art. 5.6. delle norme tecniche di PSC gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono infatti definiti quali parti del territorio potenzialmente interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuove urbanizzazioni, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi; e tale è l'areale in questione, attualmente costituito da un'area integralmente agricola posta in continuità con gli sviluppi urbani più recenti di Castenaso, ben correlata con il tessuto urbano ed i servizi dell'area centrale, nonchè assai vicina alla fermata SFM.

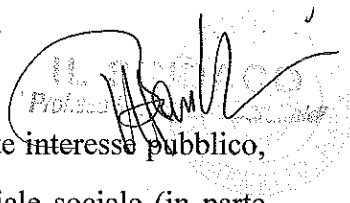
#### Considerato che:

- negli ambiti per nuovi insediamenti (fra cui rientra il suddetto areale) il Piano Operativo Comunale (POC) deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale;
  - la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
  - un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con esse compatibili;
- tra le Parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area conformemente al P.S.C. e nel perseguimento dei suddetti obiettivi del P.O.C.;

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Battindarno, 364  
40138 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Caduti di S. Ruffino, 5  
40131 Bologna  
Part. IVA 00323590572

2

- 
- nel corso di detti incontri, i Privati hanno formulato una proposta di rilevante interesse pubblico, consistente nella realizzazione di una serie di interventi di edilizia residenziale sociale (in parte sotto forma di alloggi di edilizia con prezzo di vendita o vincoli di affitto a canone convenzionati; in parte sotto forma di alloggi costruiti e ceduti gratuitamente al Comune);
  - i Privati hanno inoltre manifestato la disponibilità a mettere a disposizione del Comune, all'interno dell'areale stesso, la superficie fondiaria ove trasferire i diritti edificatori pertinenti ad altre aree esterne al comparto, in virtù di appositi accordi sottoscritti dall'Amministrazione e i relativi proprietari;

**Considerato altresì che:**

- l'art. 18 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi; l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
  - la proposta formulata dai Privati, da intendersi integralmente trasfusa nel presente accordo, soddisfa i requisiti di detta norma della legge urbanistica regionale;
- Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

**TUTTO CIÒ PREMESSO  
SI CONVIENE 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 primo 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 presentare al Comune, alle condizioni meglio specificate al successivo art. 4, apposito P.U.A. relativo all'areale di cui in premessa, il quale individuerà nel comparto specifiche e distinte superfici fondiarie così finalizzate:

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Battindarno, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 027566601203

**Cooperativa Marri**  
Piazza Caduti al S. Ruffillo, 5  
40141 Bologna  
Part. IVA 00323500372



- a) la superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai Privati e attinenti agli interventi di edilizia residenziale sociale di cui al successivo punto 2;
- b) la superficie fondiaria per la realizzazione di mq. 8121 (mq.7.701+mq.420) di diritti edificatori pertinenti ad altre aree (Bassa Benfenati e Marano) e da trasferire all'interno del comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree;
- c) la superficie fondiaria per la realizzazione di mq. 2.597 di diritti edificatori spettanti al Comune a concorrenza della capacità insediativa complessiva pari a una superficie utile di mq. 25.078.

2. Per quanto concerne l'intervento di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di cui alla lettera a del punto precedente, esso riguarderà una Su complessiva di mq. 6.000, così articolata:

- a) una quota pari al 45% (mq 2.700) così suddivisa:
- SU Cooperativa Murri = mq. 628
  - SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 158
  - SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 1.198
  - SU ACER = mq. 716

in forma di alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato pari a € 2.400/mq. di SLV (Superficie Lorda Vendibile definita nel prospetto allegato alla presente sotto la lettera b) corrispondente all'80% della media del valore delle abitazioni civili (stato conservativo ottimo) rilevati dall'Ufficio Provinciale di Bologna Agenzia del Territorio. Tale prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) sarà aggiornato con l'applicazione degli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, fra la data di riferimento, corrispondente alla data di sottoscrizione del presente atto, e la data di sottoscrizione della Convenzione fra i soggetti attuatori ed il Comune;

- b) una quota pari al 30% (1.800 mq.) così suddivisa:
- SU Cooperativa Murri = mq. 419
  - SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 104
  - SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 799
  - SU ACER = mq. 478

in forma di alloggi con vincoli di affitto a canone concordato convenzionato pari al 3.75% del P.I.C.A. come sopra definito e che sarà aggiornato alla data di sottoscrizione della Convenzione fra i soggetti attuatori ed il Comune, per una durata di 10 anni, con patto di futura vendita;

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Battistardano, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5  
40141 Bologna  
Part. IVA 00323590372

4

c) una quota pari al 20% (1.200 mq.) così suddivisa:

- SU Cooperativa Murri = mq. 280
- SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 70
- SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 532
- SU ACER = mq. 318

in forma di alloggi con vincoli di affitto a canone convenzionato, pari al 4.5% di € 2.000 al mq. di SLV per una durata di 25 anni o in proprietà indivisa permanente come sopra aggiornato;

d) una quota pari al 5% (300 mq.) così suddivisa:

- SU Cooperativa Murri = mq. 70
- SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 17
- SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 133
- SU ACER = mq. 80

in forma di alloggi costruiti e ceduti gratuitamente al Comune.

Le Parti convengono sin d'ora che per tutte le quote ERS sopra indicate le assegnazioni saranno gestite dai Privati (siano essi Cooperative o Società) con il criterio della priorità per i cittadini residenti o con attività lavorativa in comune di Castenaso, in modo particolare per giovani coppie di età non superiore a 40 anni. Tale priorità verrà a decadere alla chiusura del bando interno di prenotazione effettuato dalle cooperative a proprietà divisa e indivisa oppure trascorsi 6 mesi dall'inizio dei lavori in tutti gli altri casi.

3. I Privati si impegnano inoltre sin d'ora, ciascuno per la quota di propria spettanza:

- a) a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri soggetti da questo indicato), contestualmente alla stipulazione della convenzione urbanistica, la superficie fondiaria pertinente alle quote di edificazione di cui all'articolo 2 lettera b (superficie fondiaria per la realizzazione di mq 8121 di diritti edificatori pertinenti ad altre proprietà e da trasferire in questo comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune) e lettera c (superficie fondiaria per la realizzazione di mq. 2.597 a concorrenza della capacità insediativa complessiva di mq. 25.078) del precedente punto 1.

Le Parti convengono che il suddetto trasferimento al Comune di superfici fondiarie facenti parte del PUA non comporterà in parallelo alcuna attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alla capacità insediativa complessiva di mq 25.078.

**LUOGO GRANDE SRI**

Via Battinardo, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 027666601203

Cooperativa Murri  
Via Caduti di S. Ruffino, 5  
40133 Bologna  
Part. IVA 00823590372

b) a iniziare i lavori delle quote di edificazione dell'edilizia residenziale sociale - di cui al punto 2 dell'art. 2 - nel termine massimo di 8 mesi dal rilascio del permesso di costruire;

c) a cedere gratuitamente al Comune, entro 60 giorni dalla fine dei lavori, i 5 alloggi di cui alla lettera d punto 2 dell'art.2.

4. Le Parti convengono che in sede di convenzione urbanistica verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza degli obblighi di cui alle precedenti lettere *a, b e c del punto 3*, stabilendo peraltro sin d'ora che:

I) 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*;

II) l'inadempimento da parte del singolo Privato o suoi aventi causa degli obblighi di cui alle lettere precedenti comporterà a suo carico e in misura proporzionale agli impegni assunti:

- con riferimento all'obbligo indicato nella lettera *a*, la sospensione del rilascio dei permessi di costruire afferenti agli interventi di interesse del Privato stesso all'interno del comparto;

- con riferimento all'obbligo indicato nella lettera *b*, l'applicazione di una penale commisurata ai giorni di ritardo nell'inizio dei lavori, che le Parti convengono nella misura di euro 60/ gg.

- con riferimento all'obbligo indicato nella lettera *c*, l'applicazione di una penale commisurata ai giorni di ritardo nella consegna degli alloggi che le Parti convengono nella misura di euro 100/ gg per ogni alloggio.

All'atto della sottoscrizione della convenzione i Privati consegneranno al Comune apposite garanzie fideiussorie di importo pari alle suddette penali stimate.

5. Le Parti convengono che in sede di convenzione verrà disciplinato altresì l'obbligo per i soggetti attuatori di ogni gruppo di lotti di attuazione di riunirsi in apposito Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali o connesse al medesimo gruppo di lotti d'intervento.

Il Consorzio dovrà essere costituito prima della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione afferente un lotto di intervento e deve essere regolato da apposito statuto.

Il Comune, per le quote di edificabilità che restano nella sua disponibilità, non partecipa ai costi per l'attuazione del PUA. Le quote dei costi di urbanizzazione proporzionati alla quantità di superficie utile spettante al Comune, saranno trasferite agli aventi causa al momento della cessione di superficie utile di proprietà comunale. Gli aventi causa saranno altresì tenuti a partecipare al Consorzio necessario per il lotto di intervento individuato, assumendosi i relativi costi per

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364

40130 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5  
40131 Bologna  
Part. IVA 00323590372

l'urbanizzazione, ed a prestare a tal proposito idonea e relativa fideiussione, nella misura prevista dalla convenzione urbanistica.

### Art. 3 - Impegni del Comune

1. A fronte degli impegni assunti dai Privati, il Comune si impegna ad inserire le aree descritte in premessa, per la porzione individuata nella planimetria "Assetto delle proprietà" allegata al presente accordo - All. 2, per una Superficie Catastale di mq. 83.592, nel primo Piano Operativo Comunale, in corso di elaborazione, per essere attuate con le modalità di cui ai punti seguenti.

2. Il Comune programmerà nel 1° POC l'attuazione della suddetta porzione dell'ambito ANS\_C2.1

- "Castenaso Ovest" applicando i seguenti parametri:

- Capacità insediativa complessiva pari a mq. 25.078 di Su pari a un indice di densità :  $UT = 0,30 \text{ mq/mq}$  calcolato su di una Superficie Catastale pari a 83.592 mq;
- uso residenziale: massimo 95%;
- usi complementari alla residenza: minimo 5%;
- è prevista la contestuale realizzazione e cessione degli standard dovuti per tale tipo di intervento e l'interramento della linea ENEL M.T. per il tratto compreso all'interno del comparto.

3. In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art. 4.6 del P.S.C., il Comune di Castenaso riconoscerà alle proprietà delle aree oggetto del presente accordo il diritto edificatorio pari ad un Superficie Utile di 8.359 mq (di cui mq. 7.941 per usi residenziali e mq. 418 per altri usi), corrispondente alla seguente ripartizione:

- CAPACITA' EDIFICATORIA SOCIETA' COOPERATIVA MURRI

- \* SU libera = mq. 1.848
- \* SU altri usi = mq. 97

- CAPACITA' EDIFICATORIA SOCIETA' LUOGO GRANDE S.r.l.

- \* SU libera = mq. 462
- \* SU altri usi = mq. 24

- CAPACITA' EDIFICATORIA SOCIETA' ACER

- \* SU libera = mq. 2.107
- \* SU altri usi = mq. 111

- CAPACITA' EDIFICATORIA SIG.RI GRANDI AGOSTINO, GRANDI LUIGI, BOSCHI FRANCA e TAMPIERI MARIA TERESA

- \* SU libera = mq. 3.524

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battinarno, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Capelli di S. Ruffillo, 5  
40141 Bologna  
Part. IVA 00823590372

7

\* SU altri usi = mq. 186



#### Art. 4 - Tempistica dell'accordo

1. I Privati si impegnano:

a) ad elaborare e presentare al Comune la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto entro 8 mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto e comunque non oltre 4 mesi dall' approvazione del POC.

Le Parti convengono che tale termine potrà peraltro essere concordemente modificato e quindi prorogato con specifico nulla-osta del Comune.

In caso di mancato rispetto di tale termine, ovvero in difetto di un accordo tra le Parti in ordine alla sua eventuale modifica, il Comune procederà all'adozione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica;

b) ad elaborare e presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del comparto per stralci entro 4 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica;

c) a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali entro 4 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;

d) a presentare i permessi di costruire relativi alle quote di edificazione dell'edilizia residenziale sociale - di cui al punto 2 dell'art. 2 - entro 8 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

2. Il Comune si impegna ad approvare il PUA di cui alla lettera a) entro 8 mesi dalla relativa presentazione, nonché a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati e all'ERS entro 6 mesi dalla presentazione delle relative richieste.

#### 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. 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 nel primo P.O.C. che verrà approvato dal Comune.

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Battindano, 364  
40123 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Padri di S. Ruffino, 5  
40121 Bologna  
Part. IVA 00323590372



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, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico della proprietà.

\*\*\*

Per il Comune di Castenaso

Mariagrazia Baruffaldi

Prof. ssa Mariagrazia Baruffaldi

Per la Società Cooperativa Murri

Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5

40141 Bologna

Part. IVA 02766601203

**LUOGO GRANDE srl**

Per la Società Luogo Grande S.r.l.

Via Battindarno, 364

40133 Bologna

Part. IVA 02766601203

Per il Sig. Grandi Agostino

**Cooperativa Murri**

Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5

40141 Bologna

Part. IVA 02766601203

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364

40133 Bologna

Part. IVA 02766601203

Per il Sig. Grandi Luigi

**Cooperativa Murri**

Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5

40141 Bologna

Part. IVA 02766601203

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364

40133 Bologna

Part. IVA 02766601203

Per la Sig.ra Boschi Franca

**Cooperativa Murri**

Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5

40141 Bologna

Part. IVA 02766601203

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364

40133 Bologna

Part. IVA 02766601203

Per la Sig.ra Tampieri Maria Teresa

**Cooperativa Murri**

Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5

40141 Bologna

Part. IVA 02766601203

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364

40133 Bologna

Part. IVA 02766601203

Per la Società ACEK

Allegati:

1 - planimetria catastale dell'area interessata

2 - assetto delle proprietà

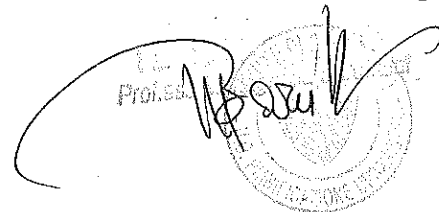
3 - schema di assetto della città pubblica

4 - schema di assetto proprietà privata più ERS e atterraggi

5 - ~~criteri di calcolo superficie vendibile~~ AMBITO ANS C.2.1 - CALCOLO SU

6 - TIPOLOGIA ERS

7 - CRITERI DI CALCOLO SUPERFICIE VENDIBILE



**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**

Piazza Caduti di S. Ruffillo 5  
40121 Bologna  
Part. IVA 00323590372

ACER <sup>1</sup> BOLOGNA



N=4931300

E=1694700



LUCIO G. G. G.  
Via Battini 1  
40133 Bologna  
Part. IVA 027661

COOPERATIVA INGEN  
PIAZZA C. G. B. B. B. B.  
40133 Bologna  
Part. IVA 027661

*Handwritten signature and notes*

*Handwritten signature and notes*

Particella: 343

**Ambito 'ANS\_C2.1'**  
**Assetto delle Proprietà**  
**Scala 1:2000**

LUOGO GRANDE srl  
Via Battindarno, 364  
40138 Bologna  
Partita IVA 02768601203

Cooperativa Mart  
Via S. Ruffillo, 5  
40138 Bologna  
Partita IVA 0823590872

ACR Bologna

**Legenda**

-  Perimetro Comparto del POC  
Superficie Catastale = 83.592 mq
-  Area Proprietà Privato n.1  
Superficie Catastale = 37.091 mq
-  Area Proprietà Privato n.2  
Superficie Catastale = 24.317 mq
-  Area Proprietà ACER Servizi srl  
Superficie Catastale = 22.184 mq

A1/2





**Ambito 'ANS\_C2.1'**  
**Schema di Assetto 'Atterraggi e ERS'**  
**Scala 1:2000**

Area Bologna

*[Signature]*  
**Legenda**



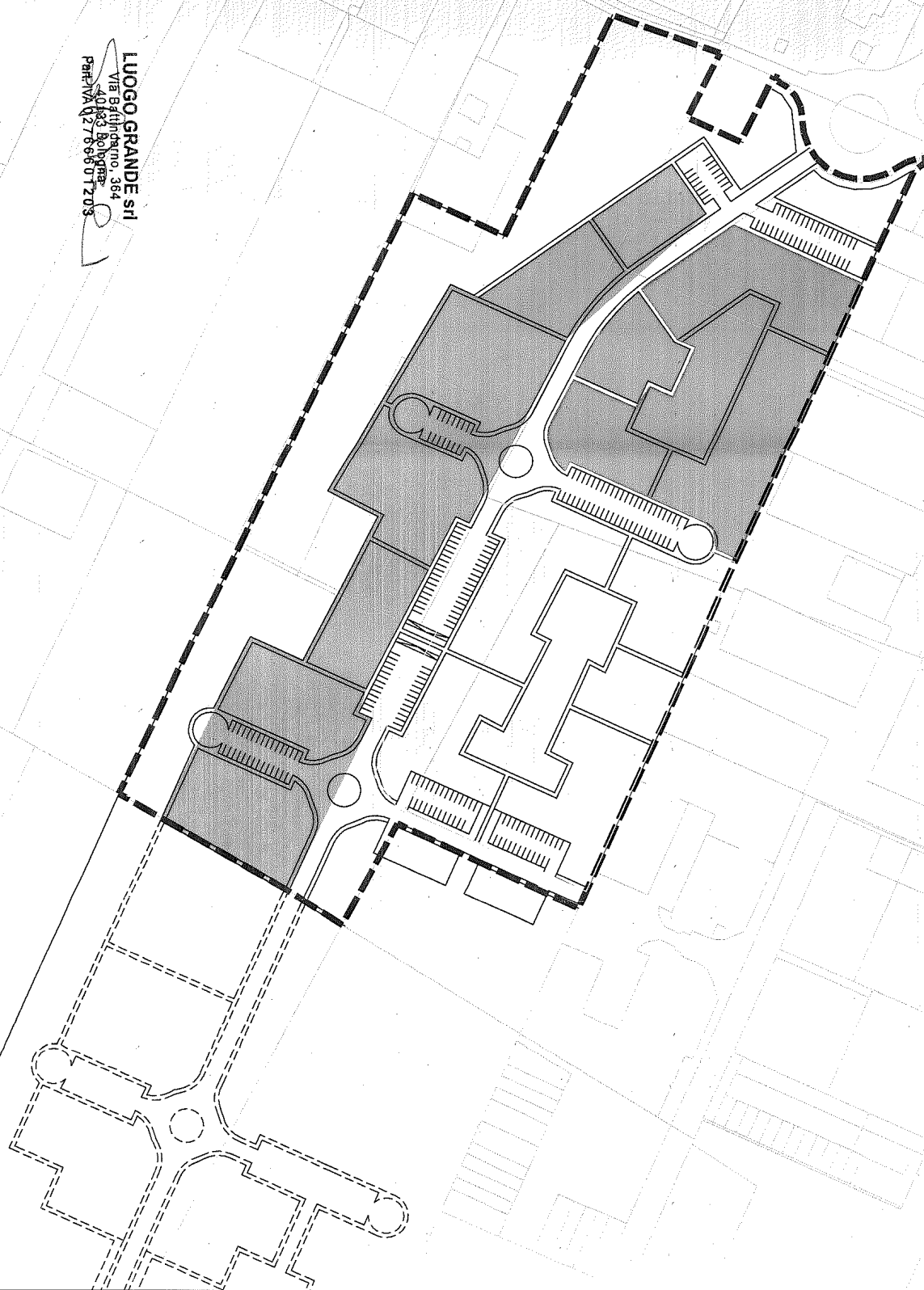
Perimetro Comparto del POC

Porzioni del comparto destinate ad interventi per l' edilizia a libero mercato  
e/o per l' edilizia residenziale sociale (ERS)

Porzioni del comparto destinate ad 'ospitare' gli 'atterraggi'  
(parco lungo fiume, lp del Comune di Castenaso)

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Brindarolo, 364  
40133 Bologna  
Part IVA 02766601203

**Cooperativa Murti**  
F.lli (Pierluigi, S. Fulvio), 5  
40133 Bologna  
Part IVA 02766601203



*[Signature]*  
A1/4

Al/5



| Ambito ANS C2.1           |                                                                                                                                               |        |                                                 |                                 |                                                    |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Comparto porzione NORD ST |                                                                                                                                               | 83.592 |                                                 |                                 |                                                    |
| Ipotesi con UT =          |                                                                                                                                               | 0,30   |                                                 |                                 |                                                    |
|                           |                                                                                                                                               | SU     | Totale uso<br>residenziale<br>(circa 96,3%)(mq) | Totale alloggi<br>(media 70 mq) | Totale usi non<br>residenziali<br>(circa 3,7%)(mq) |
| A                         | Su edificabile complessivamente                                                                                                               | 25.078 | 24.144                                          | 345                             | 933                                                |
|                           | di cui:                                                                                                                                       |        | uso residenziale (mq)                           | alloggi (media 70 mq)           | usi non residenziali (mq)                          |
| B                         | - per diritti edificatori privati del suolo (IP = 0,10 mq/mq di SU) di cui il 95% per usi residenziali e il 5% per usi non residenziali       | 8.359  | 7.941                                           | 113                             | 418                                                |
| C                         | - per diritti edificatori da trasferire dal lungo fiume 'bassa benfenati' di cui il 95% per usi residenziali e il 5% per usi non residenziali | 7.701  | 7.316                                           | 105                             | 385                                                |
| D                         | - per diritti edificatori da trasferire da Marano (ERS)                                                                                       | 420    | 420                                             | 6                               | 0                                                  |
| E                         | - restano a disposizione del Comune:<br>(A) meno (B,C,D)                                                                                      | 8.597  | /                                               | /                               | /                                                  |
| F                         | Per ERS (= 25% della Su residenziale edificabile complessivamente)                                                                            | 6.000  | 6.000                                           | 86                              | 0                                                  |
| G                         | Restano disponibili al Comune (E) meno (F) di cui il 95% per usi residenziali e il 5% per usi non residenziali                                | 2.597  | 2.467                                           | 35                              | 130                                                |

**LUOGO GRANDE srl**

Via Battindarno, 364  
40138 Bologna

Part. IVA 02766601203

*Handwritten signature*

Cooperativa Muri  
P.zza Caduti di S. Ruffino, 5  
40138 Bologna  
Part. IVA 0062590372

*Handwritten signature*

Al/6

AL SINDACO  
Prof. S. ...  
*[Signature]*

| SIMULAZIONE TIPOLOGIA ERS |                                                |                                  |                |                     |
|---------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|
| Ambito ANS C2.1           |                                                | percentuale rispetto alla riga F | Su di ERS (mq) | Alloggi di ERS (n.) |
| 1                         | Edilizia convenzionata                         | 45%                              | 2700           | 39                  |
| 2                         | Edilizia ceduta al Comune                      | 5%                               | 300            | 4                   |
| 3                         | Edilizia in affitto per 25 anni e/o permanente | 20%                              | 1200           | 17                  |
| 4                         | Edilizia in affitto per 10 anni                | 30%                              | 1800           | 26                  |
| Totale ERS                |                                                | 100%                             | 6000           | 86                  |

**LUOGO GRANDE srl**  
Via Battinarno, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 02766601203

**Cooperativa Murri**  
Piazza Caduti di S. Ruffillo, 5  
40134 Bologna  
Part. IVA 00328590372

*[Signature]*  
ALCANTARA Bologna

Al/7



## All. 5 - Criteri di calcolo superficie vendibile

La superficie a cui riferire le valutazioni economiche, per chiarezza ed omogeneità, dovrà essere la superficie lorda vendibile definita come segue:

- 100% della superficie interna degli alloggi, comprensiva delle tramezzature;
- 100% della superficie dei muri esterni non confinanti con altri alloggi e parti comuni;
- 50% della superficie dei muri confinanti con gli alloggi e le parti comuni;
- 100% della superficie netta delle logge racchiuse su tre lati;
- 50% della superficie netta dei balconi/terrazze e parti di logge non racchiuse da tre lati;
- 25% dei lastrici;
- 50% della superficie netta delle autorimesse chiuse e delle cantine, di pertinenza all'alloggio;
- 30% della superficie netta dei posti macchina coperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
- 10% della superficie netta dei posti macchina scoperti di pertinenza esclusiva all'alloggio;
- 10% della superficie dei giardini di esclusiva pertinenza all'alloggio per una superficie totale fino a 100 mq. e del 5% per la parte superiore a 100 mq..

GR

ALCOGN

Cooperativa  
Piazza Caduti di S. Martino, 5  
40133 Bologna  
Part. IVA 00323590372

LUOGO GRANDE srl  
Via Battindarno, 364  
40133 Bologna  
Part. IVA 02766601203

## ACCORDO

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

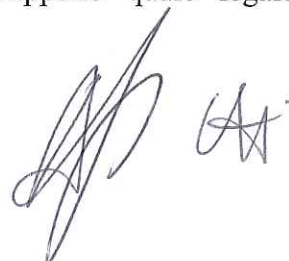
L'anno duemilaquattordici, il giorno 13 del mese di giugno, in Castenaso, presso la sede dell'Ufficio tecnico del Comune in P.zza Bassi 2 – piano secondo

TRA

il **Comune di Castenaso**, (c.f. 01065340372) in persona del Sindaco Stefano Sermenghi a ciò autorizzato con delibera di Giunta comunale n. 70 del 12/06/2014, immediatamente eseguibile; (d'ora in poi, per brevità: *il Comune*)

E

- la società **Cooperativa Murri** con sede in Bologna, Piazza Caduti di San Ruffillo n. 5, Partita IVA 00323590372, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323590372, numero REA 163098, in persona del Sig. Stefano Farneti quale Legale Rappresentante, a quanto infra autorizzato dallo Statuto Sociale, d'ora innanzi denominata anche “soggetto privato”;
- la società **Venturoli Costruzioni s.r.l.** (già **Luogo Grande s.r.l.**) con sede in Bologna, Via Battindarno n. 87, Partita IVA 02447581204, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02447581204, in persona dell'Ing. Stefano Venturoli, quale Consigliere delegato e Legale Rappresentante, d'ora innanzi denominata anche “soggetto privato”;
- la società **Futura Costruzioni s.r.l.**, in persona del geom. Albano Guaraldi quale amministratore unico e legale rappresentante, con sede in Bologna, via P. Fontana n. 5 Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03937240376, d'ora innanzi denominata anche “soggetto privato”;
- la società **Immobiliare Castenaso s.r.l.** in persona del geom. Giuseppe Caterino quale legale rappresentante, con sede in via Ossola n.14, c.a.p. 40016 San Giorgio di Piano (BO), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02788071203 d'ora innanzi denominata anche “soggetto privato”;
- la società **ACER Servizi s.r.l.** con sede legale in Bologna P.zza della Resistenza n. 4 - Codice Fiscale e numero Registro Imprese di Bologna 02279411207 (n. REA 426744), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione – Avv. Carmela Cappello quale legale rappresentante, d'ora innanzi denominata anche “soggetto privato”;



- la società **Ricerca e Sviluppo s.r.l.** con sede legale in Bologna, via Azzo Gardino n. 54 , Codice Fiscale e Partita IVA 02857911206, numero REA BO-472998, in persona del Sig. Giuseppe Schibuola quale Amministratore Unico, d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";
- la società **Schibuola Costruzioni s.r.l.** con sede legale in Villadose (RO), via Umberto I n. 23, Codice Fiscale e Partita IVA 01347990291, numero REA RO-148288, in persona del Sig. Giuseppe Schibuola quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, d'ora innanzi denominata anche "soggetto privato";

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

#### PREMESSO CHE:

- 1) In data 02.04.2009 veniva stipulato tra il Comune di Castenaso, la Società Cooperativa Murri, la società Luogo Grande, la società Acer Servizi e i signori Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca, Tampieri Maria, dei quali alcuni dei firmatari del presente atto sono aventi causa, un accordo di pianificazione ex art. 18 della L.R. 20/2000 per l'attuazione di un comparto di espansione prevalentemente residenziale denominato ANS\_C2.1 nord, interessante terreni di proprietà dei privati firmatari dell'atto citato, per una superficie catastale totale di 83.592 mq.
- 2) L'accordo art. 18 citato prevedeva, ai fini dell'attuazione del comparto di cui al punto 1, l'impegno da parte dei privati alla presentazione, dopo l'inserimento da parte del comune delle aree nel primo POC, di un PUA di iniziativa privata il quale doveva individuare nel comparto specifiche e distinte superfici fondiarie finalizzate come meglio precisato:
  - superficie fondiaria per la realizzazione dei diritti edificatori pertinenti ai privati e attinenti gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) per una Superficie Utile (Su) di mq 6.000;
  - la superficie fondiaria per la realizzazione di mq. 8121 di Su (mq. 7.701 + mq. 420 ERS) di diritti edificatori pertinenti ad altre aree (Bassa Benfenati e Marano) e da trasferire all'interno del comparto in forza di altri accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree;
  - la superficie fondiaria per la realizzazione di mq 8.359 di Su propri delle aree e assegnati ai firmatari in virtù degli impegni presi con l'accordo di pianificazione;
  - la superficie fondiaria per la realizzazione di mq. 2.597 di Su di diritti edificatori spettanti al Comune a concorrenza della capacità insediativa complessiva pari a una superficie utile di mq. 25.078.

3) In riferimento alla composizione dell'ERS, venivano concordate le seguenti tipologie:

a) *"una quota pari al 45% (mq 2.700) così suddivisa:*

- SU Cooperativa Murri = mq. 628
- SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 158
- SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 1.198
- SU ACER = mq. 716

*in forma di alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato pari a € 2.400/mq. di SLV (Superficie Lorda Vendibile definita nel prospetto allegato alla presente sotto la lettera b) corrispondente all'80% della media del valore delle abitazioni civili (stato conservativo ottimo) rilevati dall'Ufficio Provinciale di Bologna Agenzia del Territorio. Tale prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) sarà aggiornato con l'applicazione degli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, fra la data di riferimento, corrispondente alla data di sottoscrizione del presente atto, e la data di sottoscrizione della Convenzione fra i soggetti attuatori ed il Comune;*

b) *una quota pari al 30% (1.800 mq.) così suddivisa:*

- SU Cooperativa Murri = mq. 419
- SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 104
- SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 799
- SU ACER = mq. 478

*in forma di alloggi con vincolo di affitto a canone concordato convenzionato pari al 3,75% del P.I.C.A. come sopra definito e che sarà aggiornato alla data di sottoscrizione della Convenzione fra i soggetti attuatori ed il Comune, per una durata di 10 anni, con patto di futura vendita*

c) *una quota pari al 20% (1.200 mq.) così suddivisa:*

- SU Cooperativa Murri = mq. 280
- SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 70
- SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 532
- SU ACER = mq. 318



*in forma di alloggi con vincoli di affitto a canone convenzionato, pari al 4.5% di € 2.000 al mq. di SLV per una durata di 25 anni o in proprietà indivisa permanente come sopra aggiornato;*

*d) una quota pari al 5% (300 mq.) così suddivisa:*

- *SU Cooperativa Murri = mq. 70*
- *SU Luogo Grande S.r.l. = mq. 17*
- *SU Sig.ri Grandi Agostino, Grandi Luigi, Boschi Franca e Tampieri Maria Teresa = mq. 133*
- *SU ACER = mq. 80*

*in forma di alloggi costruiti e ceduti gratuitamente al Comune."*

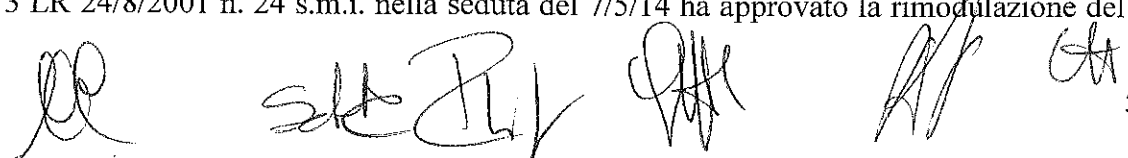
- 4) In data 25/03/2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16, è stato approvato il Piano Operativo Comunale 2009/2013, che prevedeva, tra i suoi contenuti, quanto derivante dagli accordi sopra descritti.
- 5) In data 16/05/2012 sono state stipulate la convenzione urbanistica, la convenzione per le politiche sociali e gli atti di ricomposizione fondiaria relativi all'ANS\_C2.1 (porzione nord).
- 6) In data 05/07/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione dell'ANS\_C2.1 (porzione nord).
- 7) Con l'approvazione del PUA sopracitato e in virtù dei passaggi di proprietà dei lotti edificabili l'attuale distribuzione dell'ERS è sintetizzata dalla seguente tabella:

| lotto | soggetto<br>attuatore ERS | alloggi da<br>cedere<br>gratuitamente<br>al Comune | vendita<br>convenzionata | affitto<br>canone<br>concordato<br>per 25 anni | canone<br>concordato<br>per 10 anni<br>con patto<br>futura<br>vendita | SU<br>complessiva<br>ERS |
|-------|---------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 10    | ACER                      | 80,00                                              | 716,00                   | 318,00                                         | 478,00                                                                | 1.592,00                 |
| 16    | MURRI                     |                                                    | 500,00                   |                                                |                                                                       | 500,00                   |
| 22    | MURRI                     | 136,50                                             | 560,50                   |                                                |                                                                       | 697,00                   |
| 23    | MURRI                     |                                                    | 923,50                   |                                                |                                                                       | 923,50                   |
| 1     | IMMOBILIARE<br>CASTENASO  |                                                    |                          |                                                | 1.322,00                                                              | 1.322,00                 |

|            |                                   |               |                 |                 |                 |                 |
|------------|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2          | IMMOBILIARE<br>CASTENASO          | 83,50         |                 | 798,50          |                 | 882,00          |
| 3          | LUOGO<br>GRANDE                   |               |                 | 83,50           |                 | 83,50           |
| 13         | FUTURA<br>(comparto di<br>Marano) |               | 420,00          |                 |                 | 420,00          |
|            |                                   |               |                 |                 |                 |                 |
| <b>TOT</b> |                                   | <b>300,00</b> | <b>3.120,00</b> | <b>1.200,00</b> | <b>1.800,00</b> | <b>6.420,00</b> |

### CONSIDERATO CHE:

- 1) Con atto a rogito notaio Andrea Errani, stipulato in data 16/05/2012, rep 86820/28726, conseguente all'approvazione del PUA, l'Amministrazione Comunale è diventata proprietaria di due lotti fondiari, il n. 6, con capacità edificatoria pari a 1.676 mq di Su e il n. 7, con capacità edificatoria pari a 2.597 mq di Su;
- 2) La differente situazione economica creatasi tra il momento attuale e il momento della firma degli accordi di pianificazione precedenti suggerisce modifiche agli stessi al fine di garantire il proseguimento dell'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente POC e già avviate con l'approvazione del PUA del comparto ANS\_C2.1 (porzione nord), in funzione del raggiungimento degli obiettivi pubblici ivi individuati, e in particolare la realizzazione dell'opera di cui al punto 3, in un equilibrato rapporto tra le richieste dell'amministrazione e la fattibilità economica degli interventi;
- 3) La trasformazione della quota di edilizia ERS da locazione a vendita convenzionata mantiene comunque invariata la richiesta di dotazione ERS prevista all'art. 4.2, comma 6 del PSC, e che la quota di ERS in locazione prevista al comma 7 del medesimo articolo potrà essere inserita nei successivi POC;
- 4) I soggetti attuatori hanno dichiarato la loro disponibilità per una modifica del PICA dell'Edilizia Residenziale Sociale convenzionata per la vendita, al fine di rendere tale prezzo più aderente alle modificate condizioni del mercato edilizio verificatesi tra le firma del precedente accordo di pianificazione ex art. 18 e la situazione attuale;
- 5) In seguito alla richiesta inviata in data 29/4/14 – Prot. Acer Servizi n. 1526 e Acer Bologna n. 14368 30/4/14, il Tavolo di concertazione provinciale per le politiche abitative di cui all'art. 5, comma 3 LR 24/8/2001 n. 24 s.m.i. nella seduta del 7/5/14 ha approvato la rimodulazione del



programma di reinvestimento da vendite L. 560/93 a favore del Comune di Castenaso, per finanziare la realizzazione del lotto 4 Comparto C1.1E per complessivi €. 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00). In particolare, il Comune di Castenaso ha chiesto di ridefinire le forme di finanziamento, compresa la rimodulazione dei fondi L. 560/93, per l'acquisizione una volta completata della palazzina di mq 350,40, sita nell'adiacente comparto C1.1E, che l'Amministrazione comunale si era impegnata ad acquistare dalla stessa Acer Servizi s.r.l. alle condizioni indicate nella convenzione per le politiche sociali da attuarsi in quel comparto stipulata in data 26/01/2006 e per l'acquisizione della quale la Regione Emilia Romagna ha anche già assegnato al Comune un contributo a fondo perduto;

- 6) L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno e vantaggioso, in funzione delle nuove risorse a sua disposizione, del rispetto del patto di stabilità e della tempistica di realizzazione dell'intervento, riconoscere assolto l'obbligo di Acer Servizi s.r.l. di cessione gratuita al Comune della quota di Su pari a 80,00 mq da destinare ad ERS, previsto nell'accordo allegato 2 al vigente POC, attraverso la cessione gratuita della stessa quantità di Su all'interno della palazzina, di cui al comma precedente;
- 7) Il Comune di Castenaso deve pertanto corrispondere ad Acer Servizi s.r.l. il costo di costruzione dei 270,40 mq di Su residui, al netto dei € 450.000,00 € resisi disponibili con la rimodulazione dei fondi L. 560/93 suddetti e del valore della capacità edificatoria di proprietà dell'Amministrazione nella palazzina pari a 160 mq di superficie utile un importo residuo di €. 309.649,77 (euro\_trecentonovemilaseicentoquarantove/77) da corrispondere all'atto dell'acquisizione dell'edificio; Acer Servizi e il Comune di Castenaso concordano che l'importo di €. 33.395,33 (euro trentatremilatrecentonovantacinque/33) già corrisposti ad Acer Servizi s.r.l. mediante scomputo sul permesso di costruire n. 6504 del 08/09/2009 viene riconosciuto alla stessa Acer Servizi come onere di anticipazione finanziaria per il ritardato pagamento degli stati di avanzamento dell'edificio che era previsto dalla convenzione per le politiche sociali da attuarsi nel comparto C1.1E stipulata in data 26/01/2006.
- 8) L'Amministrazione, ritenuto soddisfatto l'obbligo di cessione gratuita degli 80,00 mq di Su di ERS in carico ad Acer Servizi prevista nell'accordo allegato 2 al vigente POC, concorda con la proprietà che gli 80,00 mq di capacità edificatoria residui nel PUA possano rimanere alla proprietà stessa, come Edilizia Residenziale Sociale (edilizia convenzionata per la vendita) nel comparto ANS\_C2.1 (porzione nord);
- 9) La società Acer Servizi s.r.l. ha partecipato al bando di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 1711 del 15/11/2010 e che, ottenuta in data 27/09/2012 con PG 2012.0226445

dalla Regione Emilia Romagna la conferma di ammissione ai relativi finanziamenti, la quota di capacità edificatoria ERS di sua competenza già vincolata alla locazione venticinquennale (mq 318 di Su) e alla locazione decennale con patto di futura vendita (mq 478 di Su), da realizzarsi nel lotto 10, viene ora modificata in locazione permanente (mq 796 di Su);

- 10) L'Amministrazione ritiene opportuno concedere ai Privati la possibilità di convertire le quote di edificabilità destinate ad usi diversi dalla residenza all'uso residenziale (edilizia libera) al fine di garantire la realizzazione in tempi certi di tutti gli edifici che affacciano sulla piazza centrale del comparto, demandando alla successiva fase di attuazione dell'ambito il raggiungimento della quota minima prevista dal PSC, e mantenendo allo stato attuale la quota di 218 mq di Su in dotazione al Comune per favorire comunque l'insediamento di attività complementari alla residenza in affaccio sullo spazio pubblico aperto allestito per la sosta e la permanenza delle persone.

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

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

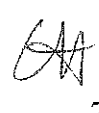
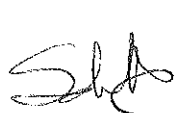
### **SI CONVIENE e stipula QUANTO SEGUE**

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

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.
2. Le parti danno atto che il presente accordo ha la finalità di modificare alcuni aspetti di dettaglio degli accordi precedenti già inseriti nel POC approvato, fatto salvo quanto già ottemperato, sia da parte dell'Amministrazione Comunale, sia dagli operatori privati, con l'approvazione del PUA relativo all'ANS\_C2.1 porzione nord e la cessione dei terreni della Bassa Benfenati;

#### **Art. 2 - Impegni dei Privati – modifica del PICA**

1. I Privati, titolari della capacità edificatoria ERS destinata alla vendita convenzionata concordano con l'Amministrazione nello stabilire che il PICA massimo per la vendita, riferito al mq di SLV così come definito dalla tabella A allegata al presente atto, venga fissato in € **2.470,00** per mq di Slv. Tale importo non subirà aggiornamenti per i primi due anni dalla data di firma del presente accordo di pianificazione; a partire dal primo gennaio successivo alla scadenza del termine precedente, e per i permessi di costruire rilasciati dopo tale data, dovrà essere aggiornato ad un valore pari al 80% della media del valore dei



fabbricati (normali, stato conservativo ottimo) rilevati dall'Ufficio Provinciale di Bologna dell'Agenzia del Territorio per il comune di Castenaso.

2. Il PICA potrà variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo complessivo dell'intero edificio.
3. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie ed adattamenti a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento superiore al 10% del PICA.
4. Le variazioni del PICA di cui ai commi 2 e 3 possono cumularsi percentualmente tra loro fino ad un massimo del 15% del PICA di cui al comma 1.

### **Art. 3 - Impegni dei Privati – cessioni gratuite**

1. La Società Acer Servizi, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune una quota pari a 80,00 mq di Su della palazzina attualmente in fase di avanzata realizzazione sita in via Majorana n. 7, sul terreno identificato catastalmente al foglio 26 mappale 945, di mq 350,40 di Superficie Utile complessiva, costituita da sei appartamenti, più accessori e parti comuni. Detta palazzina viene realizzata nell'ambito della convenzione per le politiche sociali del piano particolareggiato del comparto di espansione residenziale C1.1E, in attuazione del previgente PRG.
2. I Soggetti Privati, titolari della capacità edificatoria destinata ad usi diversi dalla residenza, nel caso optino per la possibilità di cui al successivo art. 4, comma 2 punti a) e b), si impegnano a sostenere l'onere di costruzione della quota destinata ad usi diversi in dotazione al Comune di Castenaso, pari a mq 218 di Su (+Sa=70% Su), a individuare catastalmente la/e relativa/e unità immobiliare/i e a consegnarla/e, a costruzione ultimata, allo stato di grezzo avanzato (privo di impianto elettrico, telefonico, di riscaldamento e idrico sanitario, intonaci, pavimentazioni e finiture interne, bensì completo di tutte le predisposizioni per il collegamento delle reti impiantistiche e fognarie e di tutti gli infissi esterni).

### **Art. 4 – Impegni del Comune**

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC vigente una modifica alla composizione della quota di edilizia residenziale sociale, costituente anche variante al PUA dell'ANS\_C2.1 nord, avente le seguenti caratteristiche:

- a) modifica della tipologia dell'ERS dell'ambito ANS\_C2.1 nord, con trasformazione dell'ERS dei lotti 1, 2, 3 in edilizia convenzionata per la vendita; il PICA per la vendita viene calcolato con le medesime modalità di cui all'art. 2; viene pertanto stabilito che tale prezzo diventa il PICA di riferimento per l'intera quota ERS di edilizia convenzionata per la vendita presente nel comparto;
- b) riconoscimento dell'assolvimento dell'obbligo della cessione gratuita al Comune di 80,00 mq. di Su di Edilizia Residenziale Sociale in carico ad Acer Servizi s.r.l., prevista nell'accordo allegato 2 al vigente POC e recepito dal PUA dell'ANS\_C2.1 (porzione nord), con la cessione gratuita al Comune di una quota corrispondente di superficie utile della palazzina di cui all'art. 3 punto 1 avente un valore concordato di € 224.748,45 (duecentoventiquattromilasettecentoquarantotto/45) IVA compresa;
- c) mantenimento a favore di Acer Servizi s.r.l. della capacità edificatoria di 80,00 mq. di Su di cui precedente punto nel comparto ANS\_C2.1 (porzione nord) come dotazione di ERS quale Edilizia Convenzionata per la vendita, al PICA di cui all'art. 2.

La composizione della tipologia dell'ERS dell'ambito ANS\_C2.1 nord viene pertanto sintetizzata nella seguente tabella:

| lotto | soggetto<br>attuatore<br>di ERS | alloggi<br>cessione<br>gratuita al<br>Comune | vendita<br>convenzionata | affitto<br>canone<br>concordato<br>permanente | affitto<br>canone<br>concordato<br>per 25 anni | canone<br>concordato<br>per 10 anni<br>con patto<br>futura<br>vendita | SU<br>complessiva<br>ERS |
|-------|---------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 10    | ACER SERVIZI                    | 0,00                                         | 796,00                   | 796,00                                        |                                                |                                                                       | 1.592,00                 |
| 16    | MURRI                           | 0,00                                         | 500,00                   |                                               |                                                |                                                                       | 500,00                   |
| 22    | MURRI                           | 136,50                                       | 560,50                   |                                               |                                                |                                                                       | 697,00                   |
| 23    | MURRI                           | 0,00                                         | 923,50                   |                                               |                                                |                                                                       | 923,50                   |
| 1     | IMMOBILIARE<br>CASTENASO        | 0,00                                         | 1322,00                  |                                               |                                                |                                                                       | 1.322,00                 |
| 2     | IMMOBILIARE<br>CASTENASO        | 83,50                                        | 798,50                   |                                               |                                                |                                                                       | 882,00                   |



|            |                                                   |               |                 |               |  |  |                 |
|------------|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|--|--|-----------------|
| 3          | VENTUROLI<br>COSTRUZIONI<br>(già LUOGO<br>GRANDE) | 0,00          | 83,50           |               |  |  | 83,50           |
| 13         | FUTURA<br>(comparto di<br>Marano)                 | 0,00          | 420,00          |               |  |  | 420,00          |
|            |                                                   |               |                 |               |  |  |                 |
| <b>TOT</b> |                                                   | <b>220,00</b> | <b>5.404,00</b> | <b>796,00</b> |  |  | <b>6.420,00</b> |

Le Parti convengono sin d'ora che per tutte le quote ERS destinate alla vendita convenzionata sopra indicate le assegnazioni saranno gestite dai Privati (siano essi Cooperative o Società) con le medesime modalità già previste dalla convenzione per l'attuazione dell'Edilizia Residenziale Sociale del PUA relativo al comparto ANS\_C2.1 nord. Per quanto riguarda l'intervento di locazione permanente sul lotto 10 ammesso a finanziamento regionale si rinvia ad una apposita convenzione da stipularsi con Acer Servizi Srl o suoi aventi causa, secondo lo schema tipo previsto dal bando di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 1711 del 15/11/2010.

2. Il Comune si impegna altresì a:

- a) concedere la possibilità di convertire all'uso residenziale le quote di edificazione in dotazione ai privati nel lotto 14 attualmente destinate ad usi diversi e compatibili con la residenza;
- b) concedere la possibilità di convertire all'uso residenziale le quote di edificazione in dotazione ai privati nel lotto 10 attualmente destinate ad usi diversi e compatibili con la residenza, con possibilità di trasferimento di tale quota in lotti diversi della medesima proprietà;
- c) concedere ai soggetti aventi l'obbligo di cessione gratuita di alloggi al Comune di allocare le rispettive superfici all'interno del lotto 10 acquistandole da Acer Servizi s.r.l. entro il termine di ultimazione dell'edificio, ad un costo da definire tenendo conto del successivo ribasso d'asta e fissato al massimo nel valore del PICA previsto al precedente articolo 2, erogando acconti al momento dell'aggiudicazione e successivamente per stato avanzamento lavori, con saldo a collaudo;

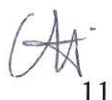
- d) concedere ai soggetti fruitori della possibilità di cui al punto precedente di mantenere la capacità edificatoria nel proprio lotto come dotazione di ERS quale Edilizia Convenzionata per la vendita, al PICA di cui all'art. 2.

#### **Art. 5 – Tempistica dell'accordo**

1. La Società Acer Servizi si impegna a:
  - a) comunicare la fine dei lavori di costruzione della palazzina di cui all'art. 3 comma 1 entro il 30/09/2014 e a cederla al Comune entro il 31/12/2014;
  - b) comunicare al Comune e ai soggetti privati proprietari del lotto 14 la propria intenzione o meno di avvalersi della possibilità di cui all'art. 4 comma 2 punto b) entro il 31/12/2015, pena la decadenza di tale opzione.
2. I soggetti privati si impegnano a comunicare al Comune e ad Acer Servizi s.r.l. la propria intenzione di non avvalersi della possibilità di cui all'art. 4 comma 2 punto c) entro il 30/9/2014, pena l'obbligo di allocare la propria quota all'interno del lotto 10 rimborsando quanto dovuto ad Acer Servizi s.r.l. nei termini indicati all'art. 4 comma 2 punto c) ed il venir meno dell'opzione indicata all'art 4 comma 2 punto d).
3. I soggetti privati, nel caso optino per la possibilità di cui all'art. 4 comma 2 punto a), si impegnano sin d'ora, ciascuno per la propria quota di spettanza a iniziare i lavori del lotto 14 entro il 31/12/2015.
4. Il Comune di Castenaso si impegna a:
  - a) proporre al Consiglio Comunale la modifica al POC, in variante al PUA del comparto ANS\_C2.1 nord, e alla convenzione delle politiche sociali del comparto C1.1E entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente accordo;

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

1. Le parti concordano, oltre a quanto già stabilito nell'art. 21 della convenzione per l'attuazione dell'edilizia residenziale sociale da realizzare nel comparto ANS\_C2.1 nord, sulla corretta definizione delle seguenti sanzioni:
  - a) nel caso di mancata cessione al Comune da parte della società Acer Servizi s.r.l., della palazzina di proprietà di Acer Servizi s.r.l., senza giustificata motivazione, nei termini previsti all'articolo 5 comma 1 punto a), sarà applicata una penale pari a €. 60,00 (cento) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato;



- b) nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori degli edifici del lotto 14 nei termini previsti all'art. 5 comma 3 sarà applicata ai soggetti privati una penale pari a €. 60,00 (sessanta) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato.

#### 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.
2. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Privati con la sottoscrizione del presente atto sono condizionati all'esatto recepimento del presente accordo nella variante al primo P.O.C. che verrà approvata dal Comune.
3. L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare i termini indicati all'art. 5, 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.

\* \* \*

Per il Comune di Castenaso

Stefano Sermenghi



Per la società Cooperativa Murri

Stefano Farneti



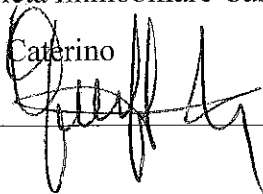
Per la società Venturoli Costruzioni s.r.l.

Stefano Venturoli



Per la società Immobiliare Castenaso srl

Giuseppe Caterino



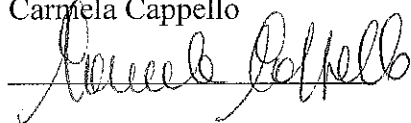
Per la società Futura Costruzioni s.r.l.

Albano Guaraldi



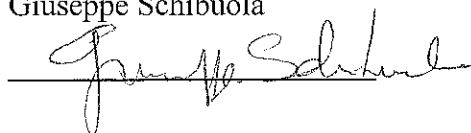
Per la società Acer Servizi s.r.l.

Carmela Cappello



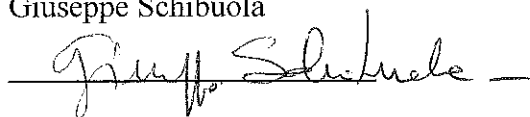
Per la società Ricerca e Sviluppo s.r.l.

Giuseppe Schibuola



Per la Schibuola Costruzioni s.r.l.

Giuseppe Schibuola



Allegati:

- Criteri di calcolo superficie lorda vendibile (Slv) ERS



## **Allegato: Criteri di calcolo Superficie lorda vendibile**

La superficie a cui riferire le valutazioni economiche, per chiarezza ed omogeneità, dovrà essere la superficie lorda vendibile definita come segue:

- 100% della superficie interna degli alloggi, comprensiva delle tramezzature;
- 100% della superficie dei muri esterni non confinanti con altri alloggi e parti comuni;
- 50% della superficie dei muri confinanti con gli alloggi e le parti comuni;
- 100% della superficie netta delle logge racchiuse su tre lati;
- 50% della superficie netta dei balconi/terrazze e parti di logge non racchiuse da tre lati;
- 25% dei lastrici;
- 50% della superficie netta delle autorimesse chiuse e delle cantine, di pertinenza dell'alloggio;
- 30% della superficie netta dei posti macchina coperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
- 10% della superficie netta dei posti macchina scoperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
- 10% della superficie dei giardini di esclusiva pertinenza dell'alloggio per una superficie totale fino a 100 mq e del 5% per la parte superiore a 100 mq.

