

Repertorio N. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **Accordo di pianificazione con privati**

**ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20  
per la cessione di un'area verde sita in Via e  
per la realizzazione di opere di interesse pubblico**

### **ATTO INTEGRATIVO**

Fra

il **Comune di San Pietro in Casale**, con sede in via Matteotti n. 154 a San Pietro in Casale, C.F. 80062730371, in persona dell'Ing. Antonio Peritore, Responsabile del Servizio urbanistica dell'Unione Reno Galliera, a ciò autorizzato con deliberazione GC n° 12 del 02/02/2017, d'ora innanzi denominato il "*Comune*";

e

**CASAMICA Srl**, P.IVA 00588661207, C.F. 02549060370, con sede in Malalbergo (BO) in via Nazionale n. 134, in persona dell'Amministratore Unico, sig.ra PREDIERI GIANCARLA, nata a Bologna (BO) il 22 settembre 1951, domiciliata per la carica presso la sede della Società, pec .....

**AGENA Srl**, P.IVA e C.F. 03989640374, con sede in San Pietro in Casale (BO) via De Zaiacomo n. 23 in persona dell'amministratore unico, sig. RIMONDI VITTORIO, nato a Galliera (BO) il 03 giugno 1942, domiciliato per la carica presso la sede della Società, pec [agena.srl@legalmail.it](mailto:agena.srl@legalmail.it)

**SIRA Srl**, P.IVA 00862821204, C.F. 01432190393, con sede in San Pietro in Casale (BO) in via G. Setti n. 100/1, in persona dell'Amministratore Unico, sig. VAROTTI NATALINO, nato a San Pietro in Casale (BO) il 24 dicembre 1942, domiciliato per la carica presso la sede della Società, pec .....

**COOP COSTRUZIONI Soc Coop in Liquidazione Coatta Amministrativa**, P.IVA 00291390375, C.F. 00291390375 con sede in Bologna (BO) in via Zanardi n. 372, in persona del procuratore, sig RUGGERI NICOLA, nato a Bologna il 17 novembre 1967, domiciliato per la carica presso la sede della Società in Bologna (BO), via F. Zanardi n. 372/2, pec .....

**BASIS Srl**, P.IVA e C.F. 02173441201, con sede in Malalbergo (BO) in via Nazionale n. 134, in persona dell'Amministratore Unico, sig. GALLERANI GIANLUCA, nato a San Pietro in Casale (BO) il 17 ottobre 1966, domiciliato per la carica presso la sede della Società, pec .....

**RIMONDI COSTRUZIONI S.R.L.**, Partita IVA 00593091200, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 03065310371, Numero REA BO-260773, con sede legale in San Pietro in Casale (BO), via De Zaiacomo n. 23, in persona del Vice

Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società sig. RIMONDI NICOLA, nato a Bologna (BO) il giorno 28 marzo 1975, domiciliato per la carica presso la sede della Società, a quanto appresso autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data....., pec rimondicostruzioni@pec.it

d'ora innanzi denominati "*Proprietà*".

**Premesso che:**

1) in data 28/04/2013 è stato sottoscritto un accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 avente ad oggetto la trasformazione della destinazione urbanistica delle aree indicate di seguito, prevedendo due nuovi comparti residenziali da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), attribuendo alle proprietà delle suddette aree un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 5.700,00 di SU sull'Ambito ANS-C 3B, di cui mq 4.300,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 3B e mq 1.400,00 di SU residenziale da trasferire sull'Ambito ANS-C 9, ed un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 4.500,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 9, ottenendo un diritto edificatorio residenziale privato complessivo pari a mq 4.300,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 3B e mq 5.900,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 9.

Tale trasformazione urbanistica si applica alle aree ubicate nel Comune di San Pietro in Casale identificate al NCT al Fg. 66 Mapp. 245, 247, 249, di superficie catastale complessiva pari a mq. 43.174, ed in via Stangolini, identificate al NCT al Fg. 57 Mapp. 1035, 954, 1033, 949, 1031, 28, 946, 957, di superficie catastale complessiva pari a mq. 65.648; di cui le "*Proprietà*" risultavano proprietarie esclusive:

- il suddetto accordo è stato recepito dal POC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 23/12/2013, con la previsione di due ambiti per nuovi insediamenti residenziali denominati 3 – *Capoluogo (Sub Ambito 3B)* e 9 – *Capoluogo*;
- il comma 1 dell'art 5 del suddetto accordo prevede che:

"1. Le *Proprietà* si impegnano a:

- a) *cedere un'area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 3B sulla quale realizzare una fascia boscata di superficie pari a circa mq. 8.000,00 come identificata nel masterplan allegato relativo all'Ambito ANS-C 3;*
- b) *realizzare una fascia boscata sull'area di cui al punto a) compresa la piantumazione, la sistemazione a verde e le opere accessorie connesse quali la pista ciclo-pedonale, secondo un progetto condiviso che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 280.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere;*
- c) *cedere un'area edificabile non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 9 di superficie pari a mq 18.000,00 circa, come identificata nel masterplan allegato relativo all'Ambito ANS-C 9, alla quale verrà attribuito il diritto edificatorio pubblico pari a mq 1.200,00 di SU residenziale e mq 4.000,00 di SU terziaria;*
- d) *realizzare un tratto di strada di penetrazione per il collegamento della via Stangolini alla viabilità dell'Ambito ANS-C 9 per una superficie pari a circa mq 2.240,00 secondo lo schema indicato nel masterplan dell'Ambito 9, per un costo complessivo presunto pari ad Euro 540.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere*
- e) *realizzare un manto di usura in conglomerato bituminoso di spessore da 3 a 4 cm circa sulla via Stangolini, dalla via Galliera Nord nei pressi del sottopasso alla SP4,*

*in corrispondenza alla località "quindici camini", per un costo complessivo presunto pari ad euro 100.000,00 comprensivi di imposte di legge;"*

- il comma 2 dell'art 7 del suddetto accordo prevede che:  
*"2. Trascorsi quattro anni dall'approvazione del POC il Comune potrà richiedere alle Proprietà di realizzare, entro un anno dalla richiesta stessa, la strada di cui all'articolo 5 comma 1 punto d). Qualora le Proprietà non intendano aderire a tale richiesta, così come in caso di mancata urbanizzazione dell'Ambito ANS-C n. 9 nei termini stabiliti dalla convenzione allegata al PUA relativo al suddetto Ambito ANS-C n. 9, o di modifica dello schema di urbanizzazione di cui al relativo mastepan allegato, le Proprietà potranno, in alternativa alla realizzazione della strada citata, cedere al Comune una ulteriore area edificabile non urbanizzata di superficie pari a mq 8.000,00 circa (come evidenziata nel masterplan allegato) e un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 800,00 di SU."*
- 2) in data 05/04/2018, con atto, repertorio n. 133720 e fascicolo n. 42332, al ministero del notaio Carlo Vico, Notaio in Bologna, le *"Proprietà"*, hanno ceduto al Comune di San Pietro in Casale le aree previste ai punti a) e c) del comma 1 dell'art. 5 del suddetto accordo, in parziale adempimento dello stesso;

Dato atto che, a seguito di incontri con l'Amministrazione, la *"Proprietà"* ha avanzato una proposta di integrazione agli accordi di pianificazione di cui sopra, nelle quale:

- la *"Proprietà"* conferma la disponibilità ad eseguire le opere previste ai punti b) e d) del comma 1 dell'art. 5;
- la *"Proprietà"* conferma la disponibilità, come previsto nell'accordo di pianificazione al comma 2 dell'art 7, ad effettuare l'ulteriore cessione all'Amministrazione Comunale di un'area non urbanizzata di superficie pari a mq 8.000,00 circa (come evidenziata nel masterplan) e un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 800,00 di SU, quale adempimento degli obblighi assunti al punto d) del comma 1 dell'art. 5;
- la *"Proprietà"* propone la realizzazione delle seguenti opere perequative aggiuntive rispetto agli accordi di pianificazione sottoscritti:
  - 1) integrazione dei lavori di cui al punto d) del comma 1 dell'art. 5, previsti sulla via Stangolini, con i lavori di preventiva bonifica del fondo stradale deteriorato e delle banchine stradali per un importo complessivo aggiuntivo di €. 75.000,00 (comprensivi di IVA e costi tecnici) rispetto agli impegni precedentemente assunti;
  - 2) esecuzione di lavori di realizzazione di porzione di pista ciclabile in località Poggetto, che va dal limite dell'edificato fino al cimitero sul lato Est della Via Govoni per un importo complessivo di €.150.000,00 (comprensivi di IVA, costi tecnici e rimborso al Comune dei costi per l'acquisizione dell'area di sedime della pista ciclabile).

A fronte di quanto sopra e dei maggiori costi da sostenere rispetto al previsto, l'Amministrazione concederà alla *"Proprietà"* un ulteriore diritto edificatorio pari a mq. 1.500 di Superficie Utile, che sarà imputato:

- per mq. 1.200 di SU all'Ambito 3B, divenendo così il diritto edificatorio di tale ambito pari a mq. 5.500 di SU (mq. 4.300 già attribuiti dal precedente accordo + mq. 1.200 attribuiti dal presente accordo);
- per mq. 300 di SU all'Ambito 9, divenendo così il diritto edificatorio di tale ambito pari a mq. 6.200 di SU (mq. 5.900 già attribuiti dal precedente accordo + mq. 300 attribuiti dal presente accordo), da cui saranno detratti mq. 800 di SU a seguito della cessione di cui al comma 2 dell'art 7 quale adempimento degli obblighi assunti al punto d) del comma 1

dell'art. 5, divenendo così il diritto edificatorio di tale ambito dopo la cessione pari a mq. 5.400 di SU;

A seguito di quanto previsto al presente accordo si avrà che, dopo la cessione all'Amministrazione Comunale di un'area non urbanizzata di superficie pari a mq 8.000,00 circa (come evidenziata nel masterplan) e un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 800,00 di SU, l'Ambito 9 acquisisce un diritto edificatorio pari a mq 5.400 di SU e l'Ambito 3B acquisisce un diritto edificatorio pari a mq 5.500 di SU.

Dato atto che, a seguito degli incontri con l'Amministrazione Comunale, le Parti hanno avanzato la seguente proposta ad integrazione dei precedenti accordi.

Le Proprietà si impegnano:

- a) a cedere e realizzare, se non ancora soddisfatti, gli accordi riportati in premessa ai punti 1 a b c d e;
- b) a cedere al Comune l'area non urbanizzata di superficie pari a mq 8.000 circa (come evidenziata nel masterplan) e un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 800,00 di SU, in sostituzione della realizzazione della strada riportata al punto d) del comma 1 dell'art. 5 dell'accordo di pianificazione precedente;
- c) a realizzare ~~la~~ una pista ciclabile in località Poggetto che va dal limite dell'edificato fino al cimitero sul lato Est della Via Govoni.

Valutata, quindi, positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo.

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo sia effettuata a scomputo di alcun contributo di costruzione e pertanto non rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 122, comma 8 del d.lgs. 163/06.

Rammentato come tale accordo sia accessorio al POC e sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del *"rilevante interesse per la comunità locale"*, richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Fra Proponente e Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, si conviene quanto segue.

#### **Art. 1 – Premesse ed allegati**

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo amministrativo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto.

#### **Art. 2 - Assunzione degli obblighi**

1. Il Proponente ed il Comune assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

### **Art. 3 – Oggetto del presente accordo**

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti in accordo con il Proponente i quali, con la sottoscrizione del presente, li accettano espressamente.

2. Gli obblighi di cui al successivo art.5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 27 L.R. 31/2002.

### **Art. 4 – Oneri a carico del Comune**

1. Ferma restando l'impostazione dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui in premessa, sottoscritto in data 28/04/2013, fra il Comune di San Pietro in Casale e la "Proprietà", si precisa quanto segue:

- il suddetto accordo attribuiva alle proprietà delle suddette aree un diritto edificatorio residenziale privato complessivo pari a mq 4.300,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 3B e mq 5.900,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 9, per un diritto edificatorio residenziale privato totale di mq. 10.200,00 di SU;
- con il presente accordo si attribuisce alla "Proprietà" un ulteriore diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 1.500,00 di SU residenziale, da realizzare per mq. 1.200 sull' Ambito ANS-C 3B e per mq. 300 sull' Ambito ANS-C 9
- con il presente accordo si conferma altresì la cessione dalla "Proprietà" all'Amministrazione Comunale di mq. 800 di SU sull'Ambito 9, come previsto dal precedente accordo;
- a seguito di quanto previsto dal presente accordo ed una volta eseguita la cessione di cui al comma precedente, si avrà quindi un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 5.500,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 3B e mq 5.400,00 di SU residenziale da realizzare sull'Ambito ANS-C 9, per un diritto edificatorio residenziale privato totale di mq. 10.900,00 di SU;
- il Comune si impegna a mettere a disposizione l'area di sedime su cui realizzare la pista ciclabile; la "Proprietà" rimborserà al Comune i costi per l'acquisizione dell'area di sedime della pista ciclabile

### **Art. 5 – Oneri a carico del proponente**

1. Ferma restando l'impostazione dell'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui in premessa, sottoscritto in data 28/04/2013, fra il Comune di San Pietro in Casale e la "Proprietà", si precisa quanto segue:

- a) si prende atto della avvenuta cessione da parte della "Proprietà" delle aree previste ai punti a) e c) del comma 1 dell'art. 5 del suddetto accordo, aventi superficie catastale di mq 10.377 la prima, sita all'interno dell'Ambito ANS-C 3B, e di mq. 18.000 la seconda, sita all'interno dell'Ambito ANS-C 9.
- b) si prende atto della disponibilità della "Proprietà" ad eseguire le opere previste ai punti b) ed e) del comma 1 dell'art. 5 del precedente accordo di pianificazione;
- c) la "Proprietà" si impegna ad eseguire, ad integrazione dei previsti lavori di realizzazione di manto di usura in conglomerato bituminoso sulla via Stangolini, dalla via Galliera Nord nei pressi del sottopasso alla SP4, di cui al punto d) del comma 1 dell'art. 5, anche le opere di preventiva bonifica delle banchine stradali e del fondo stradale deteriorato, e le opere di realizzazione di porzione di pista

ciclabile in località Poggetto che va dal limite dell'edificato fino al cimitero sul lato Est della Via Govoni, così come specificato nei progetti di cui all'allegato n. 3, per un importo complessivo aggiuntivo di €. 225.000,00 rispetto agli impegni precedentemente assunti (comprensivi di IVA, costi tecnici e rimborso al Comune dei costi per l'acquisizione dell'area di sedime della pista ciclabile);

- d) la "*Proprietà*" si impegna altresì, come previsto dal comma 2 dell'art 7 quale adempimento degli obblighi assunti al punto d) del comma 1 dell'art. 5, ad effettuare l'ulteriore cessione all'Amministrazione Comunale delle aree non urbanizzate site all'interno dell'Ambito ANS-C 9 aventi superficie catastale di mq 8.000, e di un diritto edificatorio privato ad uso residenziale pari a mq 800,00 di SU;

In particolare, il Proponente si impegna a:

- dare inizio ai lavori di cui sopra entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, e comunque non prima di 30 giorni dopo la messa a disposizione delle aree di sedime delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, ed il rilascio delle necessarie pratiche autorizzative da parte del Comune, salvo diversa richiesta dell'Amministrazione comunale;
- eseguire i lavori a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, assegnando gli stessi a ditte in possesso di adeguata qualificazione nonché di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche e comunicandone i nominativi all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei relativi lavori;
- far accedere al cantiere, durante l'esecuzione dei lavori, gli incaricati del Comune, per il controllo della regolare esecuzione, per la presa visione dei materiali utilizzati ed a prestare ogni collaborazione.
- ultimare le opere entro 180 giorni dalla data di inizio lavori.

2. Le suddette opere saranno accettate dall'Amministrazione Comunale, previa verifica delle stesse in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di rilascio di certificato di regolare esecuzione.

3. In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare i titoli abilitativi eventualmente già rilasciati ai Proponenti, ordinandone nel caso l'eventuale immediata sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti o da richiedersi da parte della "*Proprietà*".

## **Art. 7 - Garanzie**

1. A titolo di garanzia per l'esecuzione delle opere e delle cessioni di cui all'articolo 5 le *Proprietà* si impegnano a:

- a) realizzare il tappeto bituminoso di usura e le opere di preventiva bonifica delle banchine stradali e del fondo stradale deteriorato sulla via Stangolini, di cui al precedente punto c) del comma 1 dell'articolo 5 entro 90 giorni dal rilascio delle necessarie pratiche autorizzative;
- b) eseguire le opere di realizzazione di porzione di pista ciclabile in località Poggetto, di cui al precedente punto c) del comma 1 dell'articolo 5, entro 180 giorni dalla messa a disposizione delle aree di sedime delle opere stesse da parte dell'Amministrazione Comunale e dal rilascio delle necessarie pratiche autorizzative,
- c) cedere, entro 30 giorni da semplice richiesta del Comune, le aree non urbanizzate di cui all'articolo 5 comma 1 punto a) e punto c) della superficie di mq. 8.000,00.

Si confermano altresì tutte le condizioni e prescrizioni già previste dall'accordo di pianificazione già sottoscritto.

2. Le società CASAMICA Srl, AGENA Srl, SIRA Srl, BASIS Srl, RIMONDI COSTRUZIONI Srl, si obbligano irrevocabilmente a manlevare Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa da ogni e ciascuna obbligazione – nessuna esclusa – di cui al presente articolo 7. Tali manleve sono valide solo ed unicamente a favore della società Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa; le stesse infatti non sono trasferibili a successivi acquirenti od aventi causa.

#### **Art. 8 - Spese derivanti dal presente atto**

1. Saranno a carico della *"Proprietà"* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente atto quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.

2. Saranno altresì a carico del Proponente tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui tale accordo acceda quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, o altre che si rendessero eventualmente necessarie. La *"Proprietà"* potrà a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

3. Le società CASAMICA Srl, AGENA Srl, SIRA Srl, BASIS Srl, RIMONDI COSTRUZIONI Srl, si obbligano irrevocabilmente a manlevare Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa da ogni e ciascuna obbligazione – nessuna esclusa – di cui al presente articolo 8. Tali manleve sono valide solo ed unicamente a favore della società Cooperativa Costruzioni S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa; le stesse infatti non sono trasferibili a successivi acquirenti od aventi causa.

#### **Art. 9 - Allegati**

1. Si allegano, quali parti integranti del presente atto, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

1. Estratto di POC
2. Planimetrie e visure catastali
3. Progetti preliminari interventi

#### **Art. 10 - Norme finali**

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o PEC inviata agli indirizzi indicati in premessa.

2. Resta facoltà del Proponente la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

*San Pietro in Casale, li*

Comune di San Pietro in Casale  
(Ing. Antonio Peritore)

La Proprietà

---

---

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

La Proprietà

---