

Comune di
ARGELATO



POC

2014 - 2019

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Accordi con i Privati

Art. 18 L.R. 20/2000

Sindaco

Andrea Tolomelli

Segretario comunale

Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale

Arch. Piero Vignali

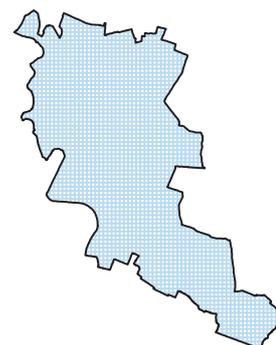
Per il Comune di Argelato

Responsabile III settore programmazione
e gestione del territorio

Arch. Giovanni Panzieri

adozione delib. C.C n. 34 del 09.04.2014

approvazione delib. C.C n. del



ACCORDO

ai sensi dell'art. 18, L.R. E.R. 20/2000, e dell'art. 11, della L. n. 241/1990 per l'attuazione di una porzione dell'"Ambito 11" e di una porzione dell'ambito "D" siti in Funo – Argelato

Il giorno 31 marzo 2014, presso la sede del Settore programmazione e gestione del territorio del comune di Argelato

tra

il **Comune di ARGELATO** con sede in Argelato (Bo), via Argelati, 4 (C.F.:00968810374) in persona di GIOVANNI PANZIERI, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di responsabile pro tempore del Settore programmazione e gestione del territorio, in attuazione della deliberazione di Giunta n. 17 del 27.3.2014

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "il Comune")

e

COSTRUZIONI GIACOBACCI S.p.a., con sede in via Galliera 1/2 F in Bentivoglio (Bo), C.F. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 03144860370, in persona di MAURIZIO GIACOBACCI, a ciò autorizzato in forza del verbale del Consiglio di amministrazione della Società del 28.3.2014, che dichiara sotto la propria responsabilità di essere autorizzato alla stipula del presente atto;

(d'ora in poi: "la Società")

PREMESSO CHE:

1) con delibere consiliari n. 30 del 21.4.2009 e n. 15 del 27.3.2009 il Comune ha rispettivamente approvato il Piano strutturale comunale e il Regolamento urbanistico edilizio. Per quanto riguarda l'area oggetto del presente accordo, gli strumenti hanno quindi formato oggetto di successive integrazioni (con delibera C.C. n. 7 dell'8.2.2010, per quanto riguarda il P.S.C., e con delibera n. 59 del 22.9.2009, per quanto riguarda il R.U.E.) e, relativamente al R.U.E., di variante n. 1/2010



(approvata con delibera C.C. n. 33 del 29.6.2011), n. 3/2012 (approvata con delibera C.C. n. 23 del 22.5.2013); 4/2012 (approvata con delibera C.C. n. 50 del 30.9.2013);

2) ai fini della successiva predisposizione del Piano Operativo Comunale, il Comune ha quindi dapprima adottato, con delibera C.C. n. 2 dell'8.2.2010, apposito atto di indirizzo recante "Piano Operativo Comunale. Sintesi delle strategie di sviluppo territoriale", e, con delibera di Giunta n. 18 del 28.3.2013, i criteri di interesse pubblico per la selezione delle proposte di pianificazione da inserire in POC, oltre che lo schema di avviso per la richiesta di manifestazione di interesse da parte dei privati;

3) infine, con determinazione TEC/87 del 28.5.2013, ha provveduto a pubblicare l'"Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per i nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Argelato" (d'ora in poi, per brevità: "l'Avviso");

PREMESSO ALTRESI' CHE:

4) la Società è proprietaria, al pari di altri soggetti interessati alla stipula del presente accordo - signori Pier Luigi Costa, Rino Costa, Giovanni Badini e Paola Badini, che le hanno conferito, a tal fine, apposita procura - di parte dei terreni ricompresi entro il perimetro dell'Ambito individuato dal P.S.C. con il n. 11, riconducibile al novero degli "Ambiti di nuovo insediamento su area libera", individuati e disciplinati dall'art. 25.2 delle Nda del medesimo P.S.C. (All. 01).

In particolare, la norma di P.S.C. - dopo aver proceduto alla definizione di detta tipologia di Ambiti, alla specificazione della massima capacità insediativa potenziale, e all'individuazione delle prestazioni ambientali comuni agli Ambiti stessi - disciplina l'apposita Scheda d'Ambito n. 11, che così dispone:

"a) Descrizione

L'Ambito è posizionato a ovest del tessuto consolidato e delimitato dalla SP 3 Trasversale di Pianura a nord e la strada urbana di via Nuova a sud. Esso rappresenta una buona localizzazione per future potenzialità edificatorie per usi urbani in quanto è ben collegabile alla rete dei servizi



esistenti nell'area, alla rete delle piste ciclabili esistenti, alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore.

La progettazione urbanistica dell'Ambito deve tener conto di mantenere liberi alcuni punti per "visuali di valore paesaggistico" percepibili da chi percorre la Trasversale di Pianura e guarda verso sud; saranno da evitare quindi l'installazione di distributori di carburanti, cartellonistica pubblicitaria, tralicci, siepi alte, sistemate in modo tale da limitare la visibilità. Parimenti va evitata la collocazione dei corpi edilizi più alti con orientamento parallelo alla viabilità tali da compromettere le visuali suddette.

In sede di PUA dovranno essere effettuate specifiche valutazioni sotto il profilo acustico e della qualità dell'aria per definire il migliore assetto urbanistico dell'Ambito, stabilendo fin d'ora che non potranno essere collocati edifici residenziali a non meno di 100 metri dalla sede stradale della SP3; in tale ambito territoriale potranno invece essere realizzati edifici per funzioni direzionali e terziarie nei limiti dimensionali stabiliti dal presente PSC.

Il POC potrà stabilire che l'Ambito n. 11 sviluppi la propria capacità edificatoria sia singolarmente, sia assieme ad altri Ambiti previsti nella frazione. Dovranno essere localizzate all'interno dell'Ambito le proprie dotazioni di standard di base, più una quota aggiuntiva di verde pubblico necessario a risolvere una criticità del settore urbano limitrofo.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat ed alla possibilità di ricevere quote da altri ambiti inedificabili mediante processi perequativi, una capacità insediativa complessiva residenziale di 19.500 mq di SU più 2.250 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 35 successivo. Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico).

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali relative al terziario ed al direzionale, lo standard viene fissato in spazi pubblici pari al 100% della SC realizzabile (specificando il 60% come verde pubblico accorpato alle altre dotazioni, ed il 40% per parcheggi pubblici). La tipologia insediativa sarà di tipo misto, dall'estensiva alla semintensiva.

c) Condizioni di sostenibilità

Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio - devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat - l'accessibilità all'Ambito deve avvenire dalla via Nuova';

5) la Società è inoltre proprietaria unica di un'area con sovrastante fabbricato artigianale (capannone industriale costituito da magazzino con copertura doppia a volta in cemento amianto e da un edificio basso anch'esso coperto da lastre di eternit, della superficie complessiva di circa 500 mq, utilizzato come deposito senza personale) sita a Funo in via Gramsci n. 18, già oggetto di permesso di costruire per la relativa demolizione e costruzione di un fabbricato ad uso uffici prot. n. 10058 del 10.10.2007, in relazione al quale sono già stati versati oneri per complessivi € 62.662,15 (All. 01);

6) questa seconda area ha formato oggetto di apposita osservazione al P.S.C. (prot. n. 10181 del 30.7.2008), con cui la Società stessa ha richiesto di poter localizzare nell'Ambito 11 la capacità edificatoria già autorizzata per usi direzionali e di poterla utilizzare per usi residenziali;

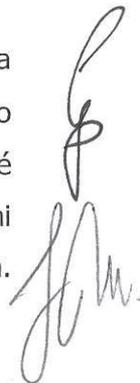
7) l'osservazione è stata accolta, a condizione che la Società proceda alla sottoscrizione di un accordo ex art. 18, L.R. n. 20/2000, in cui si preveda la cessione gratuita al Comune dell'area in questione liberata da ogni manufatto edilizio esistente – e, dunque, priva di capacità edificatoria;

8) frattanto, con ordinanza sindacale n. 1 del 13.1.2014 è stato imposto alla Società di procedere alla presentazione di apposito Piano di Bonifica all'AUSL competente, con tempistica di conclusione dell'intervento entro 120 dalla notifica dell'ordinanza;

9) con nota prot. n. 2109 del 14.2.2014 la Società ha richiesto al Comune proroga di detto termine al 30.4.2015, proroga la cui istruttoria è al momento in corso;

CONSIDERATO CHE:

10) a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui al punto 3 che precede, la Società ha provveduto a depositare apposita "Manifestazione di interesse e proposta di pianificazione" (n. protocollo 0012727 del 23/09/2013), avente ad oggetto l'attuazione parziale dell'Ambito n. 11, in proprio nonché in nome e per conto dei proprietari delle altre aree (signori Pier Luigi Costa, Rino Costa, Giovanni Badini e Paola Badini), in virtù di apposita procura speciale a rogito del notaio Andrea Rizzi Re. n. 34622/10460 del 13.9.2013;



11) in sintesi, la Manifestazione d'Interesse e la relativa Proposta di Pianificazione – di fatto, in parte modificata a seguito delle negoziazioni intercorse fra le Parti - prevedeva:

I) l'insediamento all'interno dell'Ambito di una SU complessiva di 6.892,67 mq, con relativa SA pari a 4.195,62 mq, di cui la quota privata è pari a 3.648,71 mq di SU e 2.249,25 mq di SA;

Detta SU comprende il diritto edificatorio proveniente dalla proprietà di via Gramsci n. 18, **nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1**, pari a 404,75 mq, con relativi 302,88 mq di SA;

II) l'elaborazione di una proposta di pianificazione rispondente a quanto previsto dal P.S.C. (artt. 25.2 e 35) e all'Avviso (art. 3.3.2 punto 1, comma a), prevedendo l'insediamento di funzioni compatibili con quelle ivi indicate (prevalentemente residenziali, oltre che attività sociali, culturali, commerciali e direzionali); perseguendo gli obiettivi di qualità ambientale di cui al paragrafo 5 del citato art. 25.2; garantendo il pieno rispetto di quanto indicato nell'apposita Scheda d'ambito; e arricchendo gli standard di base tramite la presenza di un'ampia zona verde a nord del comparto;

III) l'attuazione di soluzioni urbanistiche ed edilizie "qualificanti", in coerenza con gli obiettivi approfonditi nel capitolo 5 dell'Avviso (contenimento e razionalizzazione dei consumi di suolo; qualità dello spazio pubblico; razionalizzazione e qualificazione della rete viaria carrabile e ciclopedonale; integrazione con il contesto; contenimento dei consumi energetici; rispetto delle politiche abitative; previsione di opere c.d. "al contorno" degli ambiti di intervento);

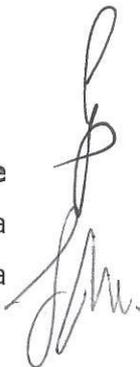
IV) l'impegno alla realizzazione di una serie di interventi riconducibili alle opere c.d. "al contorno" rappresentate e esplicitate nell'elaborato C.2 allegato all'Avviso, in grado di garantire un incremento della qualità abitativa di Funo e della fruibilità delle sue dotazioni, quali, in particolare:

A) riqualificazione di via Funo, nel tratto da via Santo Stefano a via Nuova;

B) creazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra via Nuova e via Funo;

C) riqualificazione di via Nuova, nel tratto tra via Funo e via degli Orti;

D) realizzazione di parcheggio a raso in via Gramsci 18, **nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1** e successiva cessione al Comune, previo intervento di bonifica dall'amianto presente nelle coperture esistenti e demolizione del deposito/magazzino di proprietà della Società;



V) il quadro economico degli interventi e la relativa tempistica;

VI) l'impegno ad attuare la perequazione urbanistica introdotta dall'art. 35 del P.S.C.;

VII) le forme di garanzie;

VII) la tempistica di attuazione dell'intervento, programmata prevedendo di utilizzare il tempo massimo consentito dagli strumenti urbanistici, a decorrere dall'approvazione del POC;

VIII) le condizioni cui sono subordinati gli impegni assunti dalla Società;

12) con nota prot. n. 2013/0015359 del 14.11.2013, a firma del Responsabile del Settore programmazione e gestione del territorio, il Comune ha riconosciuto il pregio della proposta, formulando al contempo richiesta di integrazioni, modifiche e chiarimenti in relazione alla medesima, e segnalando altresì la necessità di prevedere

una diversa, e più ridotta, tempistica, e la prestazione di garanzie – estese a tutti gli impegni assunti dalla Società – di tipo fideiussorio;

13) la Società ha pertanto provveduto a depositare apposite "Integrazioni #01" (prot. n. 16453 del 02/12/2013);

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

14) in seguito, il Comune ha richiesto alla Società di includere nel perimetro del comparto oggetto della proposta l'esistente via degli Orti, corrispondente al mappale 617, di proprietà pubblica, al fine di consentire la definizione di un diverso assetto urbanistico che preveda l'accesso diretto da via Nuova. Tale circostanza ha determinato un aumento dei costi delle opere di urbanizzazione del comparto e un aumento della superficie dell'ambito di SU di mq 292,21 e con relativa SA pari a mq 175,33 (AII. 02);

15) le modifiche alla viabilità conseguenti alle differenti scelte progettuali richieste dal Comune hanno comportato l'eliminazione di un lotto dei 29 in cui, in base alla soluzione originariamente proposta dalla Società, il comparto avrebbe dovuto articolarsi; nonché un deprezzamento del valore dei lotti, destinati ora ad affacciarsi su via degli Orti;

16) il Comune ha ritenuto di preminente interesse pubblico la complessiva e uniforme realizzazione delle opere di urbanizzazione interna, compresa la riqualificazione dell'esistente Via degli Orti, al fine di garantire l'organico collegamento con le infrastrutture e l'abitato esistenti, e per tale ragione ha



richiesto alla Società di impegnarsi alla loro completa realizzazione, rinunciando alla realizzazione delle opere "al contorno" B) e C) indicate al comma IV) del precedente punto 11 (AII. 05).

CONSIDERATO INFINE CHE:

17) al paragrafo 5.1 l'Avviso prevede che *"per i principi della perequazione urbanistica e del principio di non conformatività del PSC, resta facoltà del potenziale attuatore quella di formulare una proposta di pianificazione che proponga un'espressione dei diritti edificatori non meccanicamente corrispondente alle densità definite dagli indici perequati di PSC applicati alle varie porzioni, se questo dovesse favorire l'elaborazione di un progetto maggiormente funzionale"*;

18) con verbale del 16 ottobre 2013 la Commissione Tecnica appositamente nominata dal Comune con Determinazione TEC/177 del 30 settembre 2013, ha verificato la rispondenza della Proposta di Pianificazione presentata dalla Società agli obiettivi fissati nell'Avviso, attivando la successiva fase di negoziazione, in esito alla quale si è pervenuti alla definizione del presente accordo;

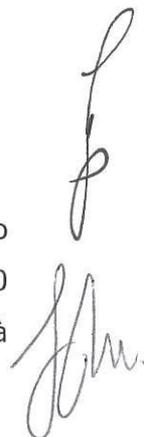
19) con delibera n. 17 del 27.3.2014 della Giunta Comunale si è espressa favorevolmente sulla proposta presentata dalla Società, ivi comprese le modifiche apportate per soddisfare le esigenze e le richieste manifestate dall'Amministrazione stessa durante la fase di negoziazione, al fine di garantire una maggiore funzionalità del progetto (AII. 04, AII. 05). In particolare la Giunta Comunale ha reputato che la proposta di pianificazione così modificata (per quanto riguarda l'assetto urbanistico generale, la viabilità e l'accessibilità del comparto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione interna e "al contorno", la quantità e qualità delle dotazioni previste e l'espressione dei diritti edificatori) possa garantire una migliore rispondenza agli interessi pubblici e agli indirizzi del PSC.

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

* * *

1) Natura, oggetto e finalità dell'accordo.

1. Il presente accordo è destinato ad accedere al primo P.O.C. del Comune di Argelato, disciplinando l'attuazione della porzione dell'Ambito n. 11 costituita dai terreni catastalmente identificati al Fg. 40 mappali 84, 85, 86, 616, 39, 42, 44, 162, 163, 165, 171, 174, 192, 194, 196, 198, 346 (di proprietà



della Società e dei signori Pier Luigi Costa, Rino Costa, Giovanni Badini e Paola Badini) e mapp. 617 (di proprietà del Comune) – d'ora in poi, per brevità, "il Comparto" (All. 02).

2. Esso è altresì destinato a disciplinare le condizioni, la tempistica e le garanzie di attuazione degli interventi c.d. "a contorno", posti all'esterno del Comparto, cui i soggetti privati si impegnano con il presente accordo (All. 04, All. 05).

2) Impegni della Società e degli altri soggetti privati.

1. La Società sottoscrive il presente atto in proprio e in qualità di procuratore degli altri soggetti privati proprietari di terreni ricompresi nel Comparto, in virtù della procura speciale a ministero del Notaio Andrea Rizzi di Bologna in pari data, rep. n. 34622/10460, registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna 1, in data 16 settembre 2013 al n. 14346.

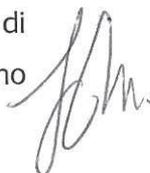
2. La ripartizione fra le Parti private dei diritti e degli obblighi derivanti dal presente accordo e successivi strumenti urbanistici è disciplinata dalla citata procura nonché dal contratto preliminare in data 13 settembre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna 1, in data 20 settembre 2013 al n. 14297.

3. Le Parti danno atto che, in caso di rifiuto da parte dei soggetti che hanno conferito la procura di cui al comma 1 di adempiere agli obblighi scaturenti dal presente accordo o dalla futura convenzione, i medesimi obblighi permarranno a carico della Società, fatto salvo il diritto di rivalsa della Società stessa nei riguardi di detti soggetti, in considerazione dei benefici conseguiti in virtù dell'inserimento nel POC delle aree di loro proprietà.

4. Al fine di ottenere l'inserimento in P.O.C. del Comparto, la Società assume nei confronti del Comune i seguenti impegni:

A) Riqualficazione di Via Funo, nel tratto da Via Santo Stefano a Via Nuova (All. 04, All. 05)

Sintesi dell'intervento: riqualficazione di Via Funo, nel tratto tra Via S. Stefano e Via Nuova consistente nella realizzazione di percorsi ciclopedonali misti sui due lati e asfaltatura del nastro stradale, riqualficazione della pubblica illuminazione di Via Funo tramite la rimozione dei pali e delle lampade esistenti, adeguamento della polifera di alimentazione e posa di un nuovo sistema di illuminazione con tecnologia a led lungo il margine occidentale della strada). Tali interventi saranno



realizzati mantenendo inalterato il pacchetto strutturale esistente. L'importo dei lavori, comprensivi di spese tecniche, è **stimato** pari a € 270.498,20 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi). Al fine di evitare future contestazioni circa la regolare esecuzione delle opere, le Parti concordano che preliminarmente all'avvio dei lavori si procederanno a verificare congiuntamente le condizioni dell'esistente, redigendo apposito stato di consistenza.

Tempistica: cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, fatto salvo quanto previsto all'art. 3, comma 3 del seguente punto 3) "Impegni del Comune".

Garanzie: fideiussione bancaria o assicurativa di € 270.498,20 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi), da consegnare al Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il Comparto.

B) Cessione al Comune dell'area di via Gramsci nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1 18 (All. 01 e 04). Sintesi dell'intervento e tempistica:

la Società procederà dapprima alle operazioni di bonifica e/o rimozione della copertura in amianto del fabbricato che insiste sull'area di sua proprietà, destinata a ospitare il parcheggio, in ottemperanza all'ordinanza n. 1 del 13.1.2014, entro i termini ivi indicati ovvero quelli risultanti per effetto di successive proroghe concesse dal Comune, e quindi alla demolizione del fabbricato stesso. L'area se già liberata formerà oggetto di cessione al Comune contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Qualora la liberazione non fosse già avvenuta entro la sottoscrizione della convenzione urbanistica, la cessione verrà effettuata dopo la realizzazione del parcheggio pubblico. Sono fatti salvi diversi accordi fra le Parti.

La realizzazione del parcheggio pubblico avverrà entro cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il comparto, fatto salvo quanto previsto all'art. 3, comma 3, prorogabili di altri tre anni.

L'importo dei lavori, comprensivi di spese tecniche, è **previsto** pari a € 75.890,50 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi).

Garanzie: fideiussione bancaria o assicurativa di € 75.890,50 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi), da consegnare al Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il Comparto.

C) Ricomposizione fondiaria (All. 03, All. 04):

le Parti danno atto che la capacità edificatoria spettante al Comune al fine di attuare la perequazione urbanistica, secondo i principi dettati dal P.S.C. e dal sopracitato Avviso, è pari a mq 2.155,71 di SU e

1.293,43 di SA, tenuto conto della funzionalità del progetto elaborato dal Privato, in aderenza alle richieste ed esigenze formulate dalla stessa Amministrazione.

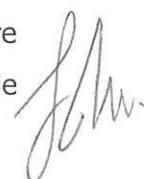
Tale capacità edificatoria verrà localizzata sull'Area A individuata e rappresentata nella planimetria contenuta nell'Allegato 03 e avente consistenza fondiaria pari a mq 4.647,33 di SF.

La suddetta superficie fondiaria formerà oggetto di cessione al Comune finalizzata alla ricomposizione fondiaria, quindi senza corrispettivo, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

La dotazione fondiaria suddetta - oggetto della programmata cessione complessiva al netto di corrispettività finanziaria - avrà conseguentemente a risultare, in ragione di combinazione composita di fattori, egualmente concepita ed attuata quale componente strutturale depotenziata da risorse e suscettività edificatorie di sorta, bensì quale congegno meramente strutturale, nell'un caso privato di proiezioni utiliste della specie, nell'altro caso soggetto ad integrazione utilista della specie riconducibile a fonte dotativa pubblicistica.

D) Realizzazione delle opere di urbanizzazione interna (All. 04, All. 05):

considerate le modifiche apportate alla originale Proposta di Pianificazione per soddisfare le esigenze e le richieste manifestate dall'Amministrazione durante la fase di negoziazione al fine di garantire una maggiore funzionalità del progetto e considerato che il Comune ha ritenuto di preminente interesse pubblico la complessiva e uniforme realizzazione delle opere di urbanizzazione interna rispetto alla realizzazione delle opere "al contorno" B) e C) indicate al comma IV) del precedente punto 11, la Società si impegna a realizzare direttamente o tramite ditte di sua fiducia le opere di urbanizzazione interna dell'intero comparto entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione, più eventuale proroga motivata di tre anni. Rientra fra queste opere l'intervento di riqualificazione di Via degli Orti nel tratto che insiste sul mappale 617, consistente nella realizzazione di percorso misto ciclo- pedonale sul lato est, parcheggi di uso pubblico sul lato ovest, nuove reti impiantistiche, fognature, acqua, gas, elettricità, telefono - e rifacimento del manto di asfalto, mantenendo inalterato il pacchetto strutturale esistente. Al fine di evitare future contestazioni circa la regolare esecuzione delle opere, le Parti concordano che preliminarmente all'avvio dei lavori si procederanno a verificare congiuntamente le condizioni dell'esistente, redigendo apposito stato di consistenza. L'importo dei lavori, comprensivi di spese tecniche, è pari a € 2.144.977,05 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi). A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione interna la **Società Costruzioni Giacobazzi S.p.a.** si impegna a rilasciare apposita ipoteca sulle aree di proprietà della Società stessa all'interno dell'area di progetto (oppure, a propria insindacabile scelta, fideiussione bancaria o assicurativa) per un valore pari ad € 989.283,69, corrispondente all'ipoteca di 1.293,62 mq di SU e della relativa superficie



fondiaria. All'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica inerente il comparto verrà allegata planimetria di dettaglio con l'individuazione (a discrezione della Società) dei lotti ipotecati e della relativa distribuzione delle superfici.

Per quanto concerne le sole opere necessarie per eseguire gli allacciamenti alle reti di fognature, energia elettrica, gas e telefono delle aree che saranno cedute al Comune, le Parti concordano che la relativa garanzia sarà rappresentata da apposita fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari a 100.000,00 €.

E) Edilizia Residenziale Sociale (All. 04):

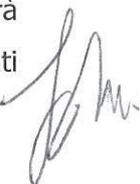
la Società dovrà destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) una quota pari a mq 486,59 di SU e mq 291,96 di SA, da localizzare a propria discrezione all'interno dei propri lotti. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo dei negozi di compravendita degli stessi, sarà stabilito all'interno della convenzione urbanistica. Si stabilisce fin da ora che il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale dovrà indicare il prezzo medio iniziale alla data della richiesta del titolo edilizio ed essere pari al 90% del prezzo di mercato stimato dalle Parti con riferimento a quanto previsto nella Proposta di Pianificazione di cui in premessa, e tenendo conto degli eventuali correttivi necessari in ragione delle condizioni di mercato, come specificati all'interno della convenzione urbanistica.

5. Le Parti concordano che in nessun caso gli impegni della Società potranno eccedere gli importi indicati nel presente accordo, e che eventuali economie conseguite dalla Società in fase di realizzazione delle opere tutte resteranno a vantaggio della Società stessa, senza che il Comune possa pretendere opere aggiuntive.

6. Gli impegni della Società sono condizionati, a pena di risoluzione del presente accordo, all'esatto e integrale recepimento del presente accordo nel P.O.C. che verrà approvato.

3) Impegni del Comune.

1. Il Comune si impegna a inserire il Comparto nel primo P.O.C. in corso di adozione, ai fini della successiva approvazione, recependo i contenuti del presente accordo, e consentendo altresì l'attuazione per stralci degli interventi. Le Parti espressamente concordano che detto P.O.C. potrà avere valore di P.U.A., a norma dell'art. 30 della L.R. E.R. n. 20/2000, a condizione che gli elaborati predisposti dalla Società presentino il necessario livello di dettaglio.



2. Il Comune si impegna ad approvare il P.O.C. inerente il comparto entro il 30.09.2014. Tale termine potrà essere prorogato al 30.11.2014, previa comunicazione alla Società delle ragioni tecnico-burocratiche che non hanno reso possibile il rispetto del primo termine da parte del Comune. Il Comune si impegna ad approvare il successivo P.U.A. inerente il comparto (ove il P.O.C. non assuma tale valore) e a sottoscrivere la conseguente Convenzione Urbanistica entro il 31.12.2014. Tale termine potrà essere prorogato al 30.06.2015, previa comunicazione alla Società delle ragioni tecnico-burocratiche che non hanno reso possibile il rispetto del primo termine da parte del Comune. Le Parti espressamente convengono che i termini sopra indicati sono da intendersi essenziali agli effetti di Legge, e che la relativa inosservanza (salvi diversi accordi fra le Parti) comporterà la risoluzione del presente accordo. Il P.U.A. prevedrà l'attuazione per stralci del Comparto come da planimetrie di cui all'**Allegato 06**, tenendo conto delle seguenti condizioni a proposito dell'esecuzione dei lavori e del rilascio della conformità e agibilità edilizia:

I) relativamente ai lotti nn. 12 e 18 prospicienti Via Nuova verrà consentito l'allacciamento alle fognature ed alle reti esistenti (luce, telefono, acqua, gas) sulla strada medesima; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che sia stata ultimata la pista ciclopedonale mista lungo Via Nuova (tratto da Via Funo a Via degli Orti) e i parcheggi previsti a lato della stessa.

II) relativamente ai lotti nn. 7, 8, 9, 10, 11 prospicienti Via degli Orti si prevede l'allacciamento alle reti di nuova realizzazione sulla strada medesima; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che siano state ultimate le suddette reti e le porzioni di strade, pertinenze stradali e parcheggi da Via Nuova all'estremità nord del lotto.

III) relativamente ai lotti nn. 5, 6 si prevede l'allacciamento alle reti di nuova realizzazione sulle strade interne al comparto di attuazione e la possibilità di accesso da Via degli Orti e/o da Via Marchesini; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che siano state ultimate tutte le reti, le strade, le pertinenze stradali e i parcheggi a servizio dei lotti nn. 5, 6 e dell'area A ceduta al Comune.

IV) relativamente ai lotti nn. 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 si prevede l'allacciamento alle reti di nuova realizzazione sulle strade interne al comparto di attuazione e la



possibilità di accesso da Via degli Orti e/o Via Marchesini e/o Via Nuova; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che siano ultimate le porzioni di reti, strade, pertinenze stradali e parcheggi prospicienti i singoli lotti;

V) considerata la buona dotazione di aree sistemate a verde o attrezzate con impianti sportivi e ricreativi dell'abitato di Funo e considerato le caratteristiche delle aree verdi di progetto (unico spazio verde concentrato di vaste dimensioni), il Comune accetta che il completamento delle aree verdi pubbliche previste e la loro cessione al Comune stesso possa avvenire senza ulteriori vincoli temporali entro i 10 anni previsti per il completamento delle opere di urbanizzazione interna; le conformità dei singoli lotti saranno quindi concesse anche nel caso che le relative dotazioni standard di aree sistemate a verde non siano ancora state ultimate.

3. Il Comune si impegna a restituire alla Società gli oneri versati in relazione al permesso di costruire prot. n. 10058 del 10.10.2007, pari a € 62.662,15, entro il 20 maggio 2014, **pena quanto previsto al comma 5 che segue.**

4. Il Comune si impegna ad acquisire l'area sita a Funo in Via Gramsci n. 18 **nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1** a seguito della demolizione dei manufatti attualmente esistenti e alla realizzazione di un nuovo parcheggio a raso lasciando alla Società le seguenti possibilità:

I) cedere l'area e il relativo parcheggio completamente libera da ogni altro manufatto;

II) cedere l'area e il relativo parcheggio privati della porzione corrispondente alla superficie di sedime della porzione di parete (muratura con relativi travi e pilastri) sud del fabbricato da demolire, precisando quanto segue:

a) la manutenzione del lato nord della suddetta parete – quale recinzione del parcheggio – sarà a carico del Comune;

b) la manutenzione della sommità della suddetta parete e del canale di scolo della terrazza in essa contenuto sarà a carico della Società o dei suoi aventi causa.

5. Le Parti espressamente concordano che, in caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3 che precede, i termini previsti per la realizzazione delle opere c.d. "di contorno" (lettere A e B dell'art.



2) si intenderanno automaticamente prorogati per un periodo corrispondente al ritardo accumulato dal Comune stesso nel procedere a detta restituzione.

6. Le Parti danno atto che la capacità edificatoria spettante alla Società al fine di attuare la perequazione urbanistica, secondo i principi dettati dal P.S.C. e dal sopracitato Avviso, è pari a mq 5.029,17 di SU e 3.077,52 di SA, tenuto conto della funzionalità del progetto elaborato dal Privato, in aderenza alle richieste ed esigenze formulate dalla stessa Amministrazione.

Tale capacità edificatoria verrà localizzata sull'**Area B** individuata e rappresentata nella planimetria allegata (**All. 03**) e avente consistenza fondiaria pari a mq 20.167,87 di SF.

7. il Comune dovrà destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) una quota pari a mq 530,43 di SU e mq 318,26 di SA (**All. 04**).

8. Il Comune si impegna a rilasciare alla Società le necessarie autorizzazioni per l'installazione di un cartello pubblicitario della lottizzazione sull'area di proprietà comunale posta a sud di Via Nuova in prossimità dell'incrocio con Via Funo (Foglio 41, Mappale 1387), **salva la conformità alle norme vigenti.**

9. Il Comune si impegna ad **adoperarsi per quanto di competenza affinché la società di gestione della rete esegua, in coordinamento con l'attuazione dell'ambito,** lo spostamento sulla nuova Via di lottizzazione della tubatura rappresentata nella planimetria allegata (**All. 05**).

4) Norme finali. 1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18, L.R. n. 20/2000, e dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

per il COMUNE DI ARGELATO

Giovanni Panzieri

per COSTRUZIONI GIACOBAZZI S.p.a.

Maurizio Giacobazzi

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ACCORDO

Aggiornamento: Marzo 2014

LEGENDA - RIELABORAZIONE DEGLI ALLEGATI B/11 e B/D DELL'AVVISO (determinazione TEC/87 del 28.5.2013):

- APL - Aree Libere Perurbane senza vincoli di diritto componenti inedificabilità con indice perequato di 0,16 mq/mq (di cui 0,08 mq/mq da cedere al Comune)
- APV - Aree Libere Perurbane con vincoli di diritto componenti inedificabilità con indice perequato di 0,048 mq/mq (di cui 0,024 mq/mq da cedere al Comune)
- Massima superficie utile privata realizzabile SU max= 6.000 mq
- AER - Aree edificate di riimpianto senza vincoli di diritto componenti inedificabilità con indice perequato di 0,21 mq/mq (con possibilità di incremento fino a 0,31 mq/mq)
- AERV - Aree edificate di riimpianto con vincoli di diritto componenti inedificabilità con indice perequato di 0,024 mq/mq (con possibilità di incremento fino a 0,044 mq/mq)

AREA DI INTERVENTO

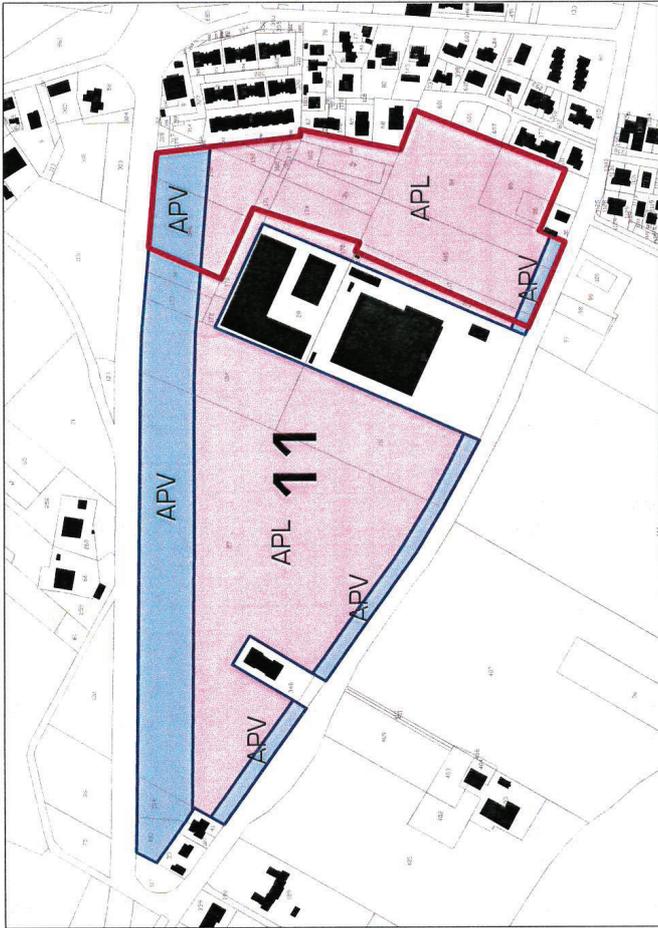


SCALA 1:5000

0 25 50 100 250

N

m



ANALISI DELLE PROPRIETA' OGGETTO DI ACCORDO

Aggiornamento: Marzo 2014

CALCOLO SUPERFICI:

LEGENDA:

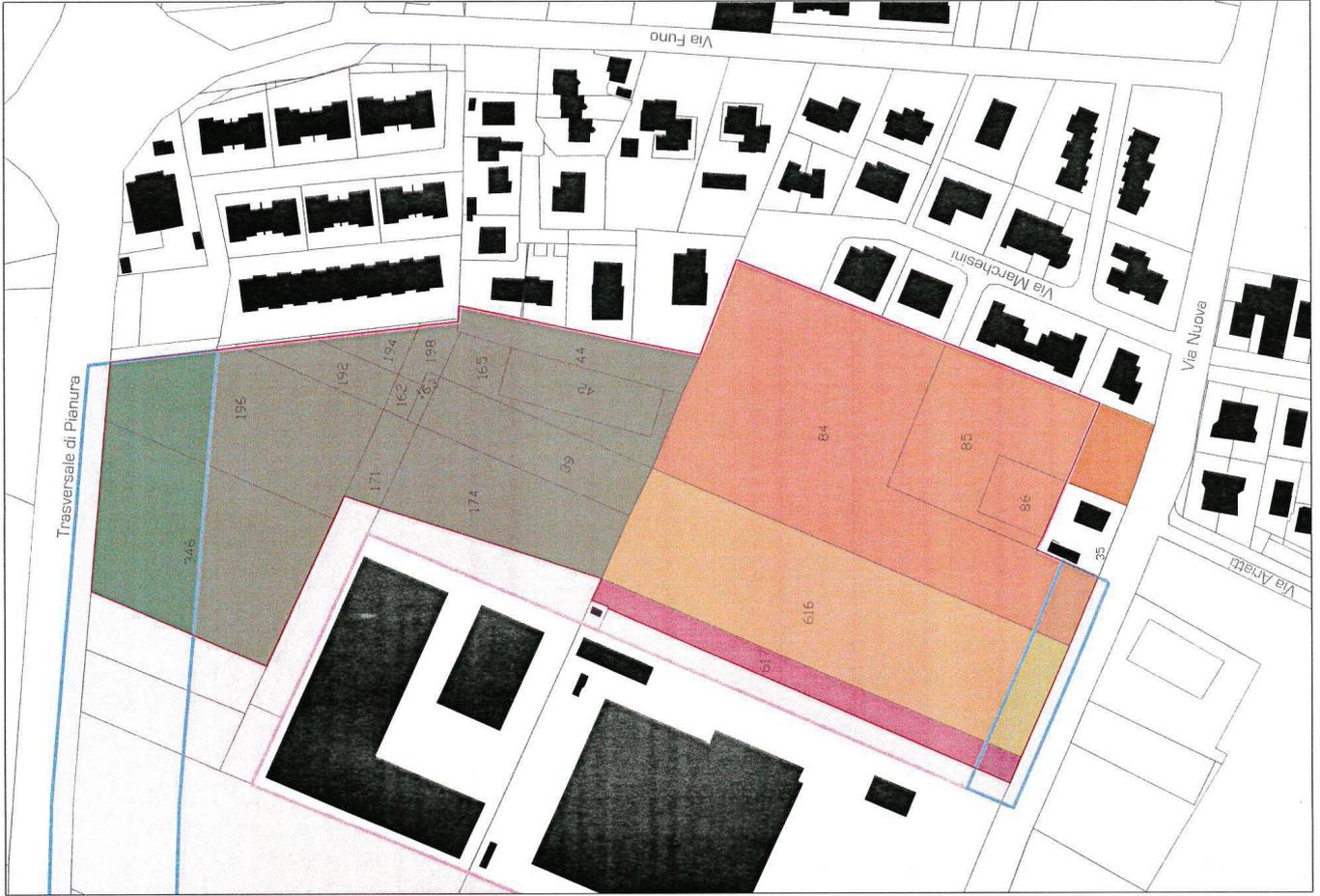
- Proprietà Costruzioni Giacobazzi S.p.A.
- Proprietà Costa Pier Luigi e Costa Rino
- Proprietà Costa Pier Luigi, Costa Rino, Badini Giovanni e Badini Paola
- Proprietà Comune di Argelato
- Aree APV
- Aree APL

La Superficie Utile (SU) viene calcolata tenendo conto degli indici perequati relativi alle Aree Libere Perurbane, e in particolare si considerano i seguenti valori:

- APV - Aree con vincoli di diritto comportanti in edificabilità con indice perequato di 0,048 mq/mq, di cui 0,024 mq/mq da cedere al Comune;
- APL - Aree senza vincoli di diritto comportanti in edificabilità con indice perequato di 0,16 mq/mq, di cui 0,08 mq/mq da cedere al Comune.

Foglio	Mappale	(ST) Superficie Territoriale (da visure catastali)	(SU) Superficie Utile (Quota Privata)
40	84	10.808	838,72
40	85	4.271	295,42
40	86	676	54,08
40	616	8.814	664,35
40	39	1.915	153,20
40	42	1.254	100,32
40	44	1.328	106,24
40	162	170	13,60
40	163	84	6,72
40	165	1.277	102,16
40	171	525	42,00
40	174	2.811	224,88
40	192	747	59,76
40	194	340	27,20
40	196	4.167	252,83
40	198	286	22,88
40	346	5.497	279,60
TOTALE AMBITO 11 (Aree dei Privati)		44.970	3.243,96
ATTERRAGGIO (Via Gramsci 18)			404,75
TOTALE		44.970	3.648,71

Foglio	Mappale	(ST) Superficie Territoriale (da visure catastali)	(SU) Superficie Utile (Quota Pubblica)
40	617	1.946	292,21
TOTALE AMBITO 11 (Aree del Comune)		1.946	292,21
TOTALE AMBITO 11 (Aree dei Privati)		44.970	3.243,96
TOTALE		46.916	3.536,17



AREA DI INTERVENTO

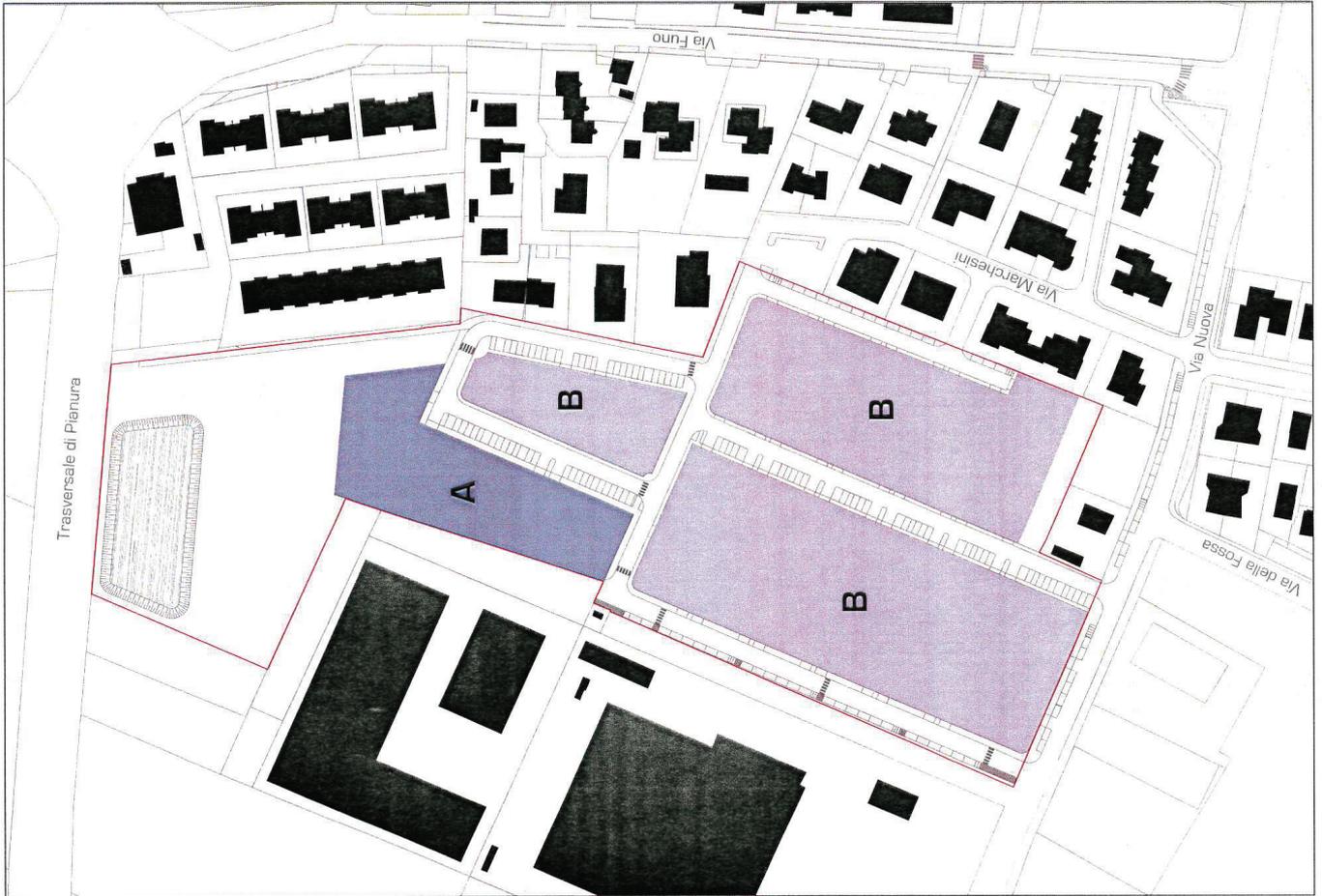


ATTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE

Aggiornamento: Marzo 2014

LEGENDA:

- Superficie Fondiaria attribuita al Comune di Argelato
- Superficie Fondiaria attribuita ai Privati



SCALA 1:2000

0 20 40 100 m

N

AREA DI INTERVENTO

SCHEDE SINTETICHE AMBITO DI INTERVENTO

Marzo 2014

Aggiornamento:

DATI GENERALI	Ambito 11 - Ambiti di nuovo insediamento su area libera
AMBITO DI PSC	Funo di Argelato (BO) Riferimenti: Via Nuova, Via degli Orti, Via Marchesini, S.P. 3 Trasversale di Pianura
LOCALITA'	
SOGETTO CAPOFILE	Costruzioni Giacobazzi S.p.A. / C.F.: 03144860370 / P.IVA: 00598771202 Via Galliera 1/2 F (zona Funo), 40010 Bertinoglio (BO) TEL. 051 860850 / FAX: 051 6647324 www.costruzionigiacobazzi.com info@costruzionigiacobazzi.com / costruzioni.giacobazzi@legalmil.it
ALTRI SOGETTI PROPONENTI	Costa Pier Luigi / C.F.: CST PLG 41518 C204Q; Costa Rino / C.F.: CST RNI 35M20 C204B; Badini Giovanni / C.F.: BDN GNN 42526 C204D; Badini Paola / C.F.: BDN PLA 36L54 C204L
OBIETTIVI DI POC	Inserimento nel primo Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli Ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Argelato. [Determinazione TEC/87 del 28.05.2013]

PARAMETRI URBANISTICI	U.M.	Quota Privati	Quota Comune	Totale
Superficie Territoriale [ST]	m ²	44.970,00	1.946,00	46.916,00
Superficie Fondiaria [SF]	m ²	20.167,87	4.647,33	24.815,20
Superficie Utile [SU]	m ²	5.029,17	486,59	5.515,76
Superficie Accessoria [SA]	m ²	3.077,52	291,96	3.369,48
Superficie Complessiva [SC]	m ²	8.106,69	778,55	8.885,24
Abitanti Teorici [SU/28] [ab]	n.	179,61	17,38	197,00
Unità Immobiliari Previste [U.I.]	n.	88	9	97

Usi
Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e dell'Art. 25.2 del vigente PSC del Comune di Argelato, gli Ambiti di nuova insediamento su area libera possono prevedere la compresenza di funzioni residenziali (nella prevalenza) ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali.

DOTAZIONI PUBBLICHE	U.M.	Quota Privati	Quota Comune	Totale
DOTAZIONI STANDARD		Minimo	Di progetto	Minimo
Attrezzature e spazi collettivi	m ²	3.233,04	4.351,87	1.385,81
Parcheggi di uso pubblico	m ²	898,06	1.410,97	384,95
Totale dotazioni standard	m ²	5.388,40	5.762,84	2.309,69
DOTAZIONI AL CONTORNO		Tempi di realizzazione		Valore [IVA esclusa]
Riquilibratura di Via Funo		5 anni		270.498,20 €
Parcheggio in Via Gramsci 1 B		5 anni (+ eventuale proroga di anni 3)		75.890,50 €

VINCOLI E LIMITAZIONI	Area interessata	Tipo di vincolo	Estensione del vincolo
Fasce di rispetto acustico	Confine nord SP 3 - Trasversale di Pianura	Inedificabilità	100 m dal ciglio stradale
Fasce di rispetto stradale	Confine sud Via Nuova	Inedificabilità	20 m dal ciglio stradale
Fasce di rispetto della rete fognaria mista	Lato est.	Inedificabilità	2,25 m per lato
Fasce di rispetto della rete di fornitura elettrica	Attraversamento est-ovest + Lato nord est	Inedificabilità	1,00 m per lato
Fasce di rispetto delle cabine di riduzione e prelievo gas	Confine ovest Via degli Orti (porzione privata)	Inedificabilità	2,00 m per lato
ALTRI DIRITTI IN ESSERE	Area interessata	Tipo di diritto	
Servitù attiva	Via degli Orti (porzione privata) foglio 40, mappale 175	"[...] che a favore della consistenza in oggetto sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo nonché di condutture aeree e sotterranee e di allacciamento, a carico del terreno distinto al medesimo Catasto Terreni al foglio 40 particella 175, costituita in atto di permuta a ministero Notaro Gulla 22 gennaio 1993 Rep. 437B richiamata; [...]"	
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI	Dettagli		
Recapito acque bianche	Il collettore finale della fognatura bianca dovrà essere recapitato in una vasca di laminazione di nuova realizzazione dimensionata per garantire l'invarianza idraulica del sistema.		
Vasca di laminazione	Realizzata in terra e a cielo aperto, garantirà il volume necessario all'invarianza idraulica del sistema con un franco sul livello d'acqua di 50 cm; il recapito finale delle acque bianche laminata sarà effettuato per gravità nella fognatura mista esistente. Se le quote almetriche lo consentiranno si potrà valutare la possibilità di scaricare le acque bianche laminata nel fosso stradale della Trasversale di Pianura.		
Recapito acque nere	I reflui del nuovo insediamento dovranno essere recapitati nel collettore misto che percorre da sud a nord il lato est dell'area di intervento. I lotti identificati come Lotto 12 e Lotto 18 potranno scaricare direttamente nel tratto di collettore misto sotto Via Nuova.		
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Dettagli		
PUA + Convenzione urbanistica			

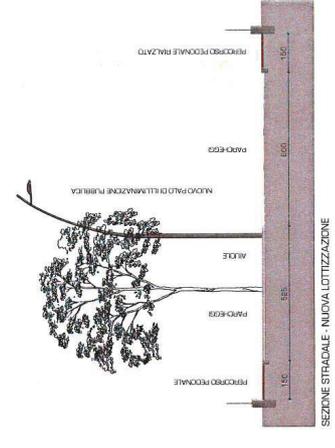
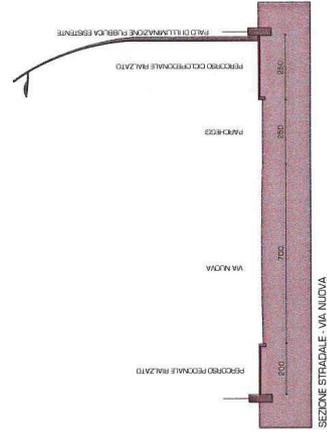
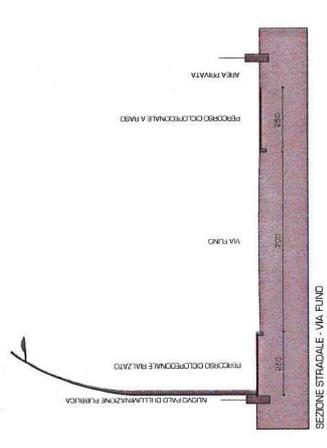
NOTE	Dettagli
1.	Per qualsiasi ulteriore dettaglio su quantità, tipologia e caratteristica delle opere previste, fare riferimento alla Manifestazione di Interesse presentata in data 23.09.2013 e successive modifiche e integrazioni.
2.	Il Comune di Argelato si impegna a concordare con HERA lo spostamento delle tubature di acqua e gas esistenti al di sotto delle nuove vie di lottizzazione.

STATO DI PROGETTO
- ANALISI DELLE FUNZIONI PRINCIPALI
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- OPERE DI URBANIZZAZIONE AL CONTORNO

Aggiornamento: Marzo 2014

LEGENDA:

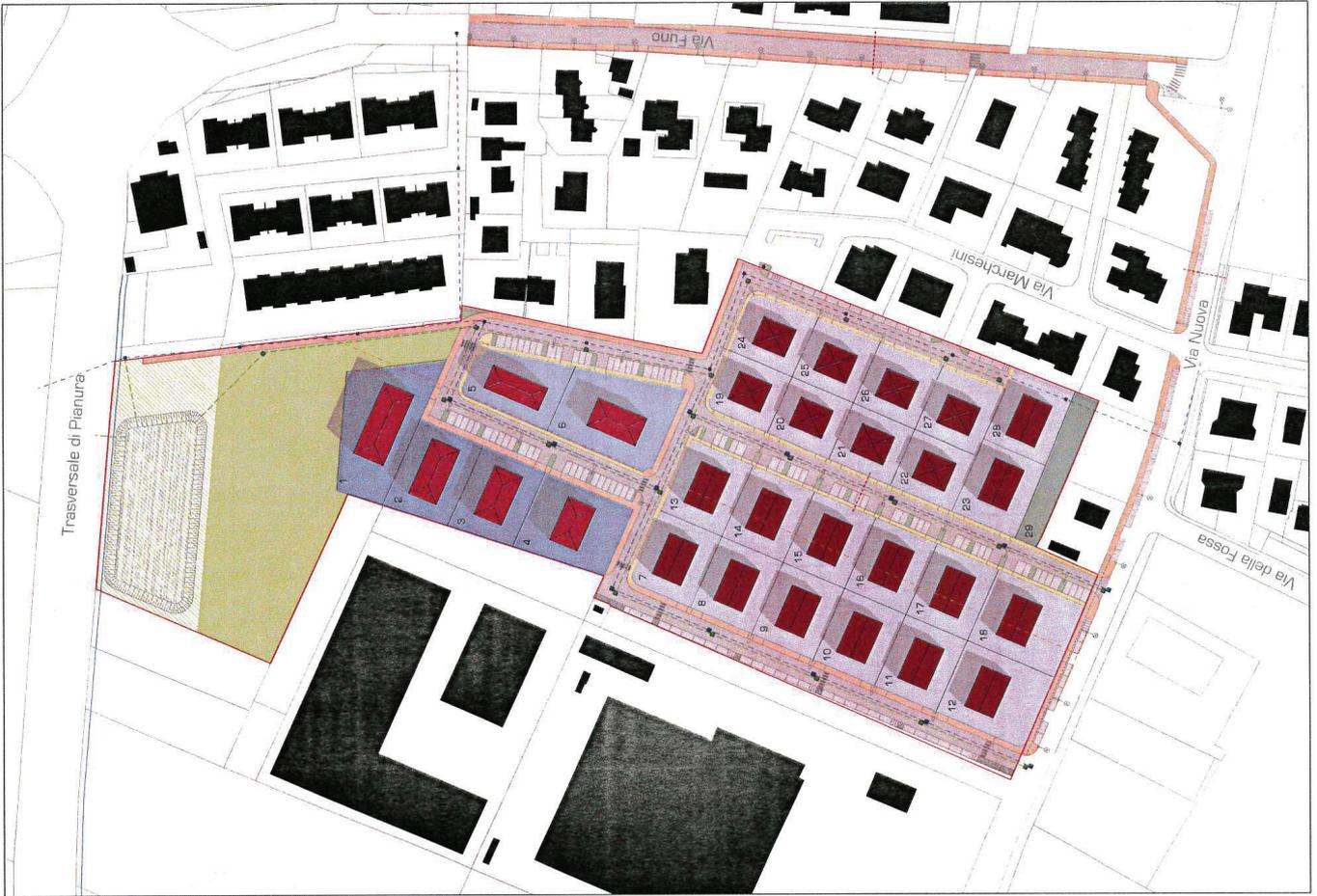
-  Rete di adduzione idrica da spostare
-  Fognatura bianca di nuova realizzazione
-  Fognatura nera di nuova realizzazione
-  Fognatura mista esistente
-  Fosso
-  Fosso tombato
-  Lotti edificabili: quota Comune / quota Privati
-  Strade di nuova realizzazione
-  Parcheggi
-  Percorsi ciclopedonali
-  Percorsi pedonali
-  Aiuole alberate e/ o piantumate
-  Aree verdi attrezzate
-  Edifici a 2 o 3 piani
-  Edifici a 4 o 5 piani



SCALA 1:2000
 0 10 20 40 100 m
 N

AREA DI INTERVENTO

Handwritten signature



Aggiornamento: Marzo 2014

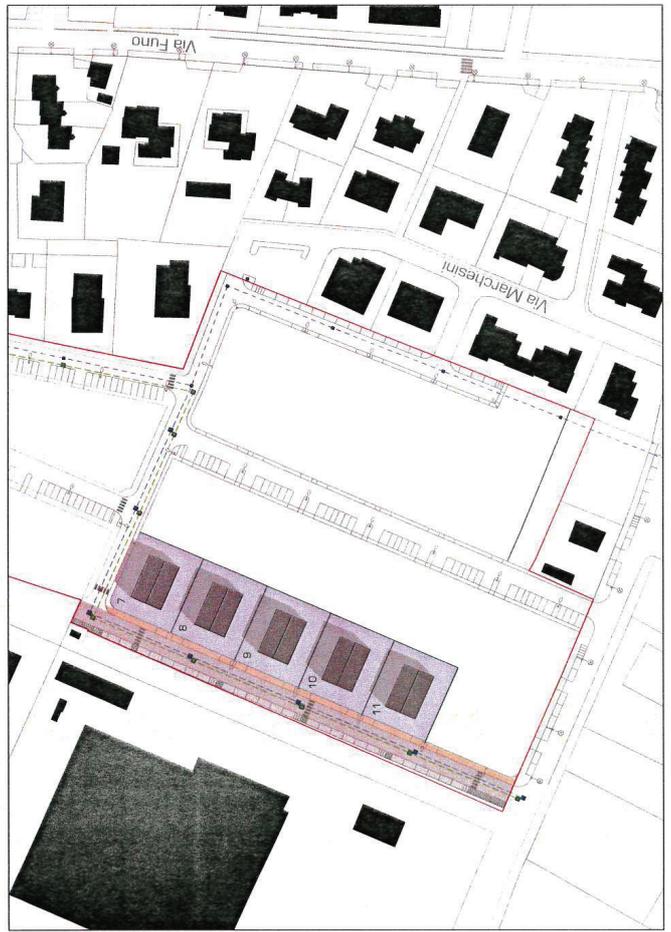
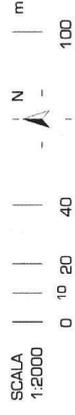
STRALCI DI ATTUAZIONE

- Stralcio I)
- Stralcio II)
- Stralcio III)

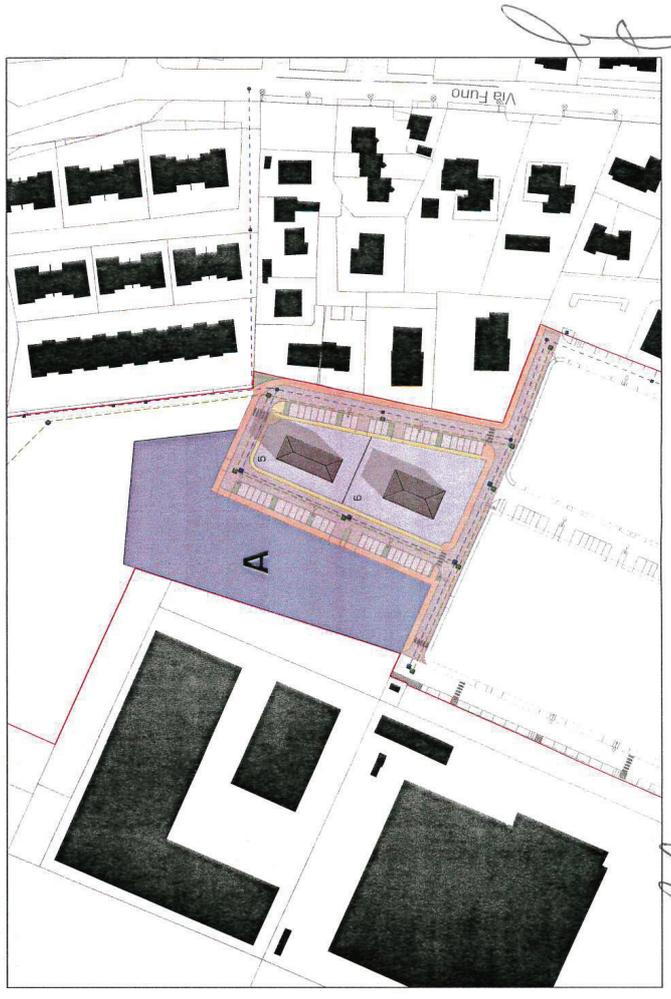
LEGENDA:

- - - Fognatura bianca di nuova realizzazione
- - - Fognatura nera di nuova realizzazione
- - - Fognatura mista esistente
- Fosso
- Fosso tombato
- Lotti edificabili: quota Comune / quota Privati
- Strade di nuova realizzazione
- Parcheggi
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi pedonali
- Aiuole alberate e/ o piantumate
- Aree verdi attrezzate
- AREA DI INTERVENTO

La numerazione utilizzata non ha valore cronologico ma ha il solo scopo di definire e distinguere i diversi stralci.



II)



Handwritten signature

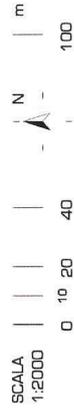
STRALCI DI ATTUAZIONE
- Stralcio IV
- Stralcio V

Aggiornamento: Marzo 2014

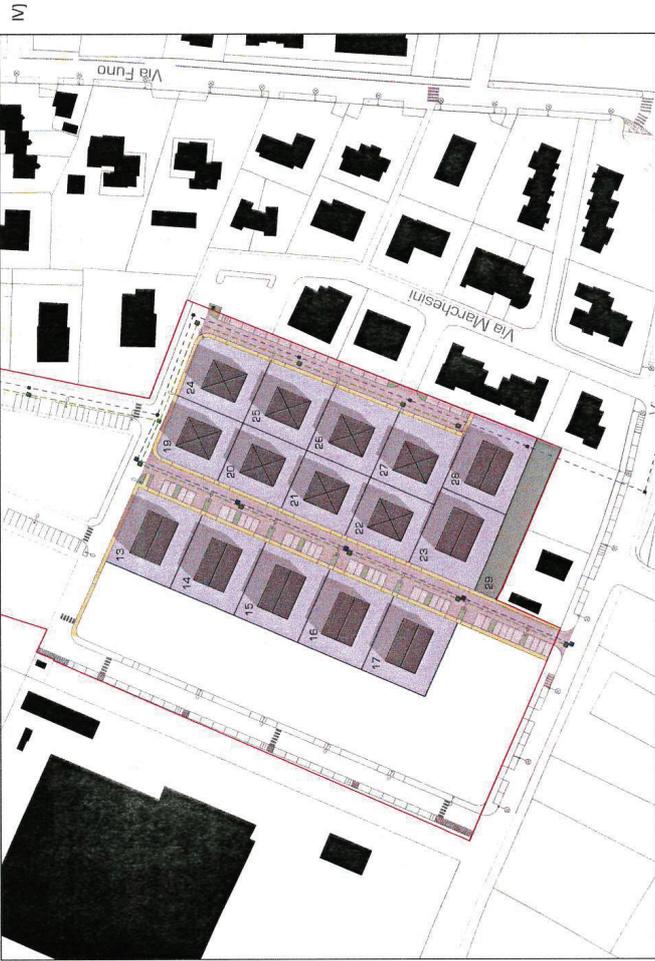
LEGENDA:

- Fognatura bianca di nuova realizzazione
- Fognatura nera di nuova realizzazione
- - - Fognatura mista esistente
- Fosso
- Fosso tombato
- Lotti edificabili: quota Comune / quota Privati
- Strade di nuova realizzazione
- Parcheggi
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi pedonali
- Aiuole alberate e/o piantumate
- Aree verdi attrezzate

La numerazione utilizzata non ha valore cronologico ma ha il solo scopo di definire e distinguere i diversi stralci.



AREA DI INTERVENTO



[Handwritten signature]

PATENTE DI GUIDA **REPUBBLICA ITALIANA**

1. PANZIERI
 2. GIOVANNI
 3. 13/07/80 BOLOGNA (BO)



4a. 04/06/2008 4c. U.C.O:
 4b. 25/03/2009 5. U18318599M
 7.
 9. B 9. CASALECCHIO DI RENO (BO)
 VIA A.PERTINI 5

nr. 23/03/2019 (L2F8FN)
 5. U18318599M

	9.	10.	11.	12.
A1				
A				
B		25/03/99	25/03/09	
C				
D				
BE				
CE				
DE				

71 01 **BO5093903T I**

med. SAC 720P ISTITUTO POLARINICO E ZECCA BILLO STIRO S.p.A. - OFFICINA CIVILE VIGON AC 2591581

Cognome.....GIACOBAZZI.....
 Nome.....MAURIZIO.....
 nato il.....01/10/1961.....
 (atto n.....5060.....IS.....A.....)
 a.....BOLOGNA (BO).....
 Cittadinanza.....Italiana.....
 Residenza.....ARGELATO.....
 Via.....SANTO STEFANO n. 4.....
 Stato civile.....Coniugato.....
 Professione.....amministratore.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura.....1.74.....
 Capelli.....castani.....
 Occhi.....castani.....
 Segni particolari.....==.....



Firma del titolare *Maurizio Giacobazzi*
 ARGELATO li 23/12/2006

Impronta del dito indice sinistro

M^o IL SINDACO
Manuele Manfredi
 MANUELE MANFREDI


Buro 5.42

SCADE IL 22/12/2011

VALIDITÀ PROROGATA (ai sensi della Legge 133 del 06/08/04) FINO AL 22/12/2016

 30 NOV. 2011
Manuele Manfredi

AN 3773330



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI ARGELATO (Bologna)

CARTA D'IDENTITÀ

N° AN 3773330

DI GIACOBAZZI MAURIZIO