

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC VIGENTE

In data 25 novembre 2021 sono comparsi:

- Elisabetta Bragalli nata a Bologna (BO) il 23/10/1969, domiciliata per la carica in Castello d'Argile, nella residenza Municipale Piazza A. Gadani n. 2, Responsabile dell'Area Edilizia e Ambiente del Comune di Castello d'Argile, codice fiscale 80008310371, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella summenzionata veste ai sensi dell'Art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 ed in forza del Decreto Sindacale n. 10 del 25/02/2021;

e i Signori:

- Sig. Ferrari Giancarlo nato a Castello d'Argile (Bo) il 19/08/1944 codice fiscale FRRGCR44M19C185M, residente a Castello d'Argile (Bo) in via Zambecari 26 – in qualità di proprietario;

- Sig.ra Cocchi Deanna nata a Castello d'Argile (Bo) il 16/04/1946 codice fiscale CCCDNN46D56C185J, residente a Castello d'Argile (Bo) in via Zambecari 26 – in qualità di proprietario;

nel seguito “soggetti attuatori” o “attuatori”

PREMESSO CHE

- Il Comune di Castello d'Argile è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio”:
 - con deliberazione consiliare n. 4 del 06/02/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - con deliberazione consiliare n. 5 del 06/02/2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
 - con deliberazione consiliare n. 24 del 09/06/2010 è stato approvato il Piano Operativo Comunale del Comune di Castello d'Argile;
 - con deliberazione consiliare n. 8 del 31/03/2014 è stata approvata la Variante 1 al Piano Operativo Comunale del Comune di Castello d'Argile;
 - con deliberazione consiliare n. 29 del 08/06/2015 è stata approvata la Variante 2 al Piano Strutturale Comunale del Comune di Castello d'Argile;
 - con deliberazione consiliare n. 45 del 24/09/2019 è stata approvata la Variante 14 al vigente RUE;
- L'art. 4 della legge regionale 24/2017 consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica;
- Per poter procedere alla selezione delle previsioni di PSC da attuare la Giunta Comunale ha approvato con deliberazione n. 67 del 27/6/2018 recante “Approvazione di avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 24/2017, per la presentazione di proposte circa le previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi

1202/18
operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017", lo schema di avviso ed i relativi allegati relativi a quanto previsto al c. 3 dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017;

- Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 22/11/2018 con Delibera n. 53/2018 ha approvato l' "Atto di indirizzo per l'attuazione delle previsioni del PSC in applicazione dell'art. 4 della L.R. 24-2017 "Disciplina regionale del territorio"";
- nella delibera di cui sopra viene anche definito il criterio perequativo in base al quale ogni intervento oggetto di accordo operativo concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate e/o monetizzazione), che gli accordi determinano in modo perequativo applicando quale parametro di valutazione degli oneri perequativi a carico dei soggetti attuatori il 50% dell'incremento del valore venale delle aree oggetto di inserimento nei singoli accordi, a cui eventualmente aggiungere oneri aggiuntivi specifici derivanti dalle condizioni al contorno delle singole casistiche;

PREMESSO INOLTRE CHE

- I Sig.ri Ferrari Giancarlo e Cocchi Deanna sono comproprietari esclusivi di beni censiti al catasto terreni Fg 24, mapp. 268, 821, 826 del comune di Castello d'Argile come segue;
- Tali beni sono classificati, dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Castello d'Argile tra gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di cui all'art. e 28 del Regolamento Urbanistico Edilizio;
- In data 28/07/2018 i soggetti attuatori hanno depositato proposta di accordo operativo comprensiva degli allegati di cui all'art. 18 L.R. 20/2000, acquisita agli atti con prot. n. 7151/2018;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 53 del 22/11/2018 la proposta di cui al punto precedente è stata ritenuta ammissibile;
- A seguito di discussione con la Città Metropolitana di Bologna circa l'inserimento del terreno in oggetto nell'Ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate n. 6, è stato ritenuto dalla stessa di ricomprendere l'inserimento in oggetto in un successivo POC di più vasta entità;
- In data 19/10/2021 è pervenuta nota da parte dei soggetti attuatori e acquisita agli atti del comune con prot. n. 8601 in cui viene ribadito l'interesse a procedere con la richiesta formulata con prot. 7151/2018;
- Ritenuto opportuno procedere con il perfezionamento di un accordo operativo finalizzato all'attuazione delle previsioni del PSC vigente;

Tutto quanto sopra premesso le parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 – Conferma delle premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Natura, oggetto e finalità dell'accordo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art.11 della L.241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art.18 della L.R. 20/2000;
2. Oggetto del presente accordo operativo è l'attribuzione di una dote edificatoria sui mappali 821-826 del foglio 24 di 160 mq di SC ad uso residenziale e la determinazione del relativo contributo di sostenibilità a favore del Comune;
3. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste

dal PSC e individua l'intervento diretto quale modalità di attuazione delle previsioni in esso contenute;

tutto quanto come meglio specificato di seguito.

Art. 3 – Obblighi dei soggetti attuatori

1. Versamento del contributo di costruzione dovuto per l'intervento di nuova costruzione, nelle modalità e coi limiti di cui al successivo art.5;
2. Presentazione della domanda di Permesso di Costruire entro 3 (tre) anni dalla firma del presente accordo.

Art. 4 – Assolvimento degli obblighi in materia di dotazioni territoriali.

Stante la localizzazione dell'intervento ai margini del tessuto urbanizzato e l'esigua quantità di standard da reperire, i soggetti attuatori sono tenuti a monetizzare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato le dotazioni territoriali previste in ambiti consolidati nell'art. 32 del RUE.

Art. 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione

I soggetti attuatori sono tenuti a corrispondere all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato il Contributo di Costruzione, costituito da:

- Urbanizzazione primaria U1;
- Urbanizzazione Secondaria U2;
- Costo di Costruzione;

valutati nella misura prevista dalle superfici realizzate e gli importi previsti dalle delibere vigenti all'atto di presentazione della domanda di Permesso di Costruire e

- Contributo Straordinario;

valutato nella misura del 50% dell'aumento di valore di mercato del terreno a seguito della firma del presente accordo, che, come da relazione allegata è stimato in 39.984,80 Euro.

Non sono previste opere a scomputo.

Art. 6 – Obblighi del Comune

1. Assegnare ai soggetti attuatori una capacità edificatoria sui mappali 821-826 del foglio 24 di 160 mq di SC ad uso residenziale;
2. Di riconoscere in dote ai mappali di cui al precedente punto 1 l'eventuale capacità edificatoria non utilizzata nel Permesso di Costruire;
3. Dare atto che il contributo di sostenibilità relativo alle quote di edificabilità aggiuntive di cui al comma 1 che precede è da considerarsi assolto mediante pagamento all'atto del ritiro del Permesso di Costruire del Contributo Straordinario di cui all'art. 5.

Art. 7 – Validità dell'accordo e programmazione dell'attuazione

Il presente accordo ha validità triennale.

Qualora il Permesso di Costruire non venga ritirato entro i termini di legge, il presente accordo è da ritenersi automaticamente privo di qualsiasi efficacia.

Art. 8 – Disposizioni finali

Tutte le spese relative al presente accordo e agli atti susseguenti, quali quelle di frazionamento, notarili, istruttorie, tributarie etc., sono a carico dei soggetti attuatori.

Su ogni controversia, qualora non fosse possibile una composizione in via amministrativa, è competente il foro di Bologna.

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE	Soggetti attuatori
 <i>[Handwritten signature]</i>	<i>Ferrari</i> <i>[Handwritten signature]</i> <i>Boechi</i> <i>[Handwritten signature]</i>