SCRITTURA PRIVATA REGISTRO N. 21 DEL 26/11/2021

ACCORDO CON I PRIVATI

AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 20

TRA

IL COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

E

GERLA SRL

L'anno 2021, il giorno 26 del mese di novembre, tra:

- il **COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE**, con sede in Castello d'Argile (BO), Piazza A. Gadani n. 2, Codice Fiscale n. 80008210371, in persona di Elisabetta Bragalli, Responsabile dell'Area Edilizia e Ambiente, decreto sindacale di nomina n. 10/2021 del 25/02/2021 ai sensi del vigente D. Lgs. N. 267/2000, come sopra domiciliato per la carica, (nel seguito, COMUNE),

"GERLA Srl", con sede in, Castello d'Argile (BO), in Via Provinciale sud, n.2, Codice Fiscale 01124140383 e P. I.V.A. n. 01527081200, in persona del Legale Rappresentante, Sig. Grassilli Marco (C.F.GRS MRC 54B03 C185J, come sopra domiciliato per la carica (nel seguito, GERLA Srl o anche l' "attuatore");

Comune e GERLA Srl nel seguito congiuntamente "le parti"

PREMESSO CHE

- in data 06/02/2009 il Comune di Castello d'Argile ha approvato rispettivamente con D.C.C. n. 4 e n. 5 il Piano Strutturale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune stesso;
- nel PSC sono indicati 9 "*Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate*";
- questi sono stati appositamente indicati con i numeri 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 15 nella cartografia allegata alla Tavola 1 – Schema di assetto territoriale allegata al P.S.C.;
- in data 09/06/2010 il Comune di Castello d'Argile ha approvato con D.C.C. n. 24 il primo Piano Operativo Comunale;

in data 31/03/2014 il Comune di Castello d'Argile ha approvato con D.C.C. n. 8 la Variante n. 1 al Piano Operativo Comunale, prevedendo delle aree su cui viene "apposto il vincolo espropriativo", ai fini della realizzazione di un "percorso naturalistico", nonché la descrizione delle modifiche normative e l'introduzione di un nuovo Sub Ambito nel POC;

- la validità quinquennale del POC e della sua prima Variante è scaduta nel 2019, nelle more dell'approvazione del PUG le previsioni del POC possono essere ridefinite nel POC successivo per tutti quegli interventi per i quali non siano intervenuti:

a) il rilascio di permesso di costruire per gli interventi che il POC può prevedere di tipo diretto;

b) la sottoscrizione di specifica convenzione o l'inizio delle procedure espropriative, per i sub ambiti assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo privato o pubblico. Visto che il POC si pone l'obiettivo di dare corretta e coerente attuazione alle previsioni ed alle linee strategiche indicate nel PSC, proponendo una strategia per punti qualificanti tra i quali:

- Favorire la mobilità ciclo-pedonale;
- Aumentare la sicurezza stradale;
- Favorire la diversificazione dell'offerta abitativa sul territorio comunale anche attraverso la realizzazione di edilizia convenzionata per la vendita e/o di edilizia convenzionata per la locazione permanente;

A seguito di un miglior approfondimento delle tematiche di cui agli indirizzi sovra richiamati, si è giunti a definire come di seguito indicato i contenuti relativi al comparto 9.2.

CONSIDERATO CHE

- in sede di inserimento nel POC approvato in data 09/06/2010 sono già state valutate positivamente la compatibilità urbanistica e la sostenibilità ambientale dell'inserimento in POC del comparto 9.2 parte (ex 9.1 parte) di cui al presente accordo, che migliora in generale le condizioni urbanistiche comunali, riduce sensibilmente la Superficie Utile edificabile e aumenta le infrastrutture a servizio della mobilità e della sicurezza ciclopedonale anche attraverso interventi di interesse pubblico.

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 53 del 22/11/2018 è stato definito l'"Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 per l'attuazione delle previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017" tra i quali l'attuazione di ambiti o parte di ambiti per nuovi insediamenti residenziali di cui alla manifestazioni di interesse assunta agli atti del comune con prot. 8732 del 27/09/2018 da parte di Gerla Srl;
- le parti convengono che il parametro economico di € 50/mq. SU residenziale "libera" (esclusa cioè la quota di ERS), quale contributo del soggetto attuatore per la perequazione urbanistica risulti congruo, funzionale a garantire i benefici per la città pubblica, sostenibile per le condizioni di mercato del Comune di Castello d'Argile.

Siffatta iniziativa si colloca, quindi, nel più ampio quadro di azioni di valorizzazione, sviluppo e uso razionale della "risorsa territorio", nel rispetto della sostenibilità sociale, ambientale ed economica della pianificazione;

RITENUTO, PERTANTO, CHE

- è necessario procedere alla stipula di un accordo *ex* art. 18 della citata L.R. n. 20/2000, fra il COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE e GERLA Srl volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come meglio specificato in seguito.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO

tra GERLA Srl ed il COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. n.20/2000, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 – IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Con il presente accordo GERLA srl si obbliga a:

- presentare entro il 22/11/2021, al fine di consentirne l'adozione entro il 31/12/2021, il Piano Urbanistico Attuativo delle aree distinte al catasto terreni del Comune di Castello d'Argile al Foglio n.16, mappali n. 451,453,463,470,472,516,518,575,576,577,578,579,580 per una superficie totale pari a mq.32.242,00, in coerenza con lo schema di sviluppo allegato (ALLEGATO A);
- prevedere e individuare nel piano urbanistico, due stralci funzionali: il primo, denominato 9.2.a ed il secondo denominato 9.2.b. Gli stralci avranno due momenti di attuazione diversi pertanto seguiranno due strade distinte, anche nella tempistica, per quanto riguarda convenzione e richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; mentre il 9.2.a sarà attuato immediatamente all'approvazione del PUA, il 9.2.b sarà potenzialmente attuato in un momento successivo, anche sulla base di un'analisi delle richieste di mercato;
- prevedere nel suddetto PUA la realizzazione di una Superficie Utile pari a mq. 2.970,00 (di cui mq. 720,00 nel primo stralcio funzionale 9.2.a e mq. 2.250,00 nel secondo stralcio funzionale 9.2.b);
- realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto della procedura prevista dal vigente D.Lgs. 50/2016, con i parametri urbanistici di seguito riportati:
    - verde pubblico: dotazione minima mq. 2.550,00;
    - parcheggi pubblici: dotazione minima mq. 510,00;
    - strade di lottizzazione completamente urbanizzate con reti e sottoservizi necessari al conseguimento dell'agibilità dei fabbricati da realizzare;
- realizzare una vasca di laminazione come progettualmente definita in PUA, su area di proprietà dell'attuatore ubicata in adiacenza sull'areale n.15 e distinta nel catasto terreni al F. n. 24, mappale n. 586 parte e 462 parte, in fregio al comparto 9.2 e allo Scolo Fiumana, compresi i collegamenti della rete delle acque bianche del comparto 9.2 con la vasca e della vasca con lo Scolo Fiumana.
- realizzare e cedere gratuitamente l'intera quota di verde pubblico del comparto 9.2 pari a mq. 2.550,00 sulla quale sarà previsto un percorso pedonale in stabilizzato e

ghiaietto di collegamento fra Via Italo Calvino ed il parco pubblico ubicato a sud-est del comparto 9.2, n. 5 "aree sosta" dotate di un impianto di pubblica illuminazione e fornite di seduta metallica e contenitore per rifiuti differenziati, n. 10 essenze arboree (fornitura e piantumazione);

- realizzare e cedere gratuitamente una quota di verde pubblico pari a mq. 1.052,00 situata a confine con il Parco Fiumana da attrezzarsi a Orti Sociali;
- versare l'onere perequativo, pari a €50,00/mqSU edificabile, relativo alla capacità edificatoria del primo stralcio del comparto (9.2.a) per un importo totale di € 36.000,00 (eurotrentaseimila/00) all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale denominato 9.2.a;
- versare l'onere perequativo pari a €50,00/mqSU edificabile, relativo alla capacità edificatoria del secondo stralcio del comparto (9.2.b), al netto del 15% di SU destinata a ERS, per un importo totale di € 90.225,00 (euronovantamiladuecentoventicinque/00) all'atto dell'eventuale ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale denominato 9.2.b;
- progettare edifici con tipologia mono-bi o trifamigliari con altezza massima pari a mq. 8,00.
- realizzare edilizia residenziale sociale (nel prosieguo ERS, da intendersi come edilizia convenzionata per la vendita oppure per la locazione permanente) nel rispetto dei parametri definiti all'art. 4 del presente accordo, nella percentuale del 15% della SU di comparto. L'attuazione dell'edilizia convenzionata, sarà regolamentata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. La quantità e la tipologia definitiva di ERS verrà comunicata dall'attuatore in sede di presentazione del PUA. Le parti convengono che la SU destinata a edilizia residenziale convenzionata non è soggetta al pagamento dell'importo di € 50/mq. di SU per perequazione urbanistica entro il limite massimo del 15% della SU effettiva del comparto come previsto all'art. 21 del PSC;

- presentare, in sede di ritiro dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione primaria dei due sub comparti, 9.2.a e 9.2.b, una fidejussione assicurativa a favore del Comune a copertura:
    - della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con un importo pari al 120% del valore delle opere di urbanizzazione primaria;

L'attuazione del primo stralcio funzionale del comparto (9.2.a) comprenderà la completa realizzazione e cessione dell'area destinata a verde pubblico dell'intero comparto 9.2 per un totale di mq. 3.602,00, comprensiva della parte eccedente da destinarsi a Orti Sociali, e la realizzazione della vasca di laminazione con capacità relativa all'intero comparto 9.2 (9.2.a e 9.2.b.);

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE

Con il presente accordo il Comune di Castello d'Argile, qualora vengano rispettati i termini sopra riportati e gli impegni del Soggetto Attuatore, si impegna:

- a sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale il PUA presentato;
- qualora il Consorzio della Bonifica Renana imponga una diversa collocazione della vasca di laminazione, a mettere a disposizione dell'attuatore senza oneri a suo carico, le aree extra comparto già di proprietà pubblica, funzionali al collegamento tra la vasca di laminazione di progetto e lo Scolo Fiumana.

ART. 4 – EDILIZIA CONVENZIONATA

Le parti concordano quanto segue:

- il soggetto attuatore, per se o per i suoi aventi causa, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castello d'Argile, entro il termine di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del primo stralcio funzionale del comparto denominato 9.2.a, una quota di verde pubblico attrezzato a destinazione Orti Sociali, pari a mq. 1.052,00;
- Il Soggetto attuatore, per sé o suoi aventi causa, si impegna – entro il termine di validità della convenzione urbanistica - a realizzare edilizia residenziale convenzionata nelle quantità e tipologia definite all'art. 2. L'edilizia convenzionata potrà essere destinata - a scelta dell'attuatore da definirsi in sede di approvazione del PUA - a edilizia convenzionata per la vendita ovvero a edilizia convenzionata per la locazione permanente (20 anni). L'attuazione dovrà essere

regolata in sede di firma della convenzione urbanistica attraverso la sottoscrizione contestuale di convenzione per l'attuazione della superficie convenzionata, nel rispetto dei parametri di seguito specificati;

- Gli alloggi realizzati dovranno essere in ogni caso alienati, assegnati o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata senza il contributo dello Stato. L'Amministrazione potrà definire ulteriori criteri di assegnazione, di concerto con l'attuatore;
- Nel caso l'attuatore opti per realizzare edilizia convenzionata per la vendita, l'intervento non sarà soggetto al pagamento del costo di costruzione. Il prezzo degli alloggi sarà determinato dal prodotto della sua SC per il costo parametrico di cui al punto 4.1, tabella 1 dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010 e s.m.i. ; la SC è determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, con l'aggiunta delle seguenti percentuali, andando così a determinare la Superficie lorda vendibile degli alloggi:
  - Pareti divisorie interne degli alloggi 100%
  - Pareti divisorie tra le unità immobiliari 50%
  - Pareti esterne 100%
  - Scale interne ai singoli alloggi 100%
  - Aree cortilive pertinenziali 15%
  - Posto auto scoperto 20%
- Per il Comune di Castello d'Argile, ad oggi, il prezzo parametrico è pari a € 1.850/mq. SC, al quale potranno essere aggiunti l'incidenza (sul mq. di SC dell'intero comparto) del costo delle opere di urbanizzazione (comprensivo di spese tecniche, progettazioni, direzione lavori e sicurezza, spese di gestione, promozionali, commerciali, oltre imposte). Sono esclusi dal PICA i contributi dovuti ai vari Enti per dotare la proprietà delle utenze definitive di energia elettrica, acqua potabile, gas se previsto, telefono; sono altresì escluse le spese ipotecarie, notarili e per le denunce catastali, e per la costituzione del condominio, laddove previsto. Tutti questi contributi e spese saranno a carico dell'assegnatario dell'alloggio. All'interno del medesimo edificio sarà possibile applicare la diminuzione o l'aumento del prezzo PICA - in misura non superiore al 10% (dieci per cento) - per caratteristiche intrinseche dei diversi alloggi, mantenendo inalterato il prezzo complessivo relativo all'intera quantità di SC realizzata nell'edificio stesso. Il Prezzo di cessione alloggio potrà subire incrementi del PICA per migliorie realizzate su richiesta dell'acquirente all'interno del singolo

alloggio, fino ad un massimo del 10% rispetto al PICA. Tali incrementi per migliorie potranno riguardare tutti gli alloggi del medesimo edificio, indipendentemente da quanto indicato al precedente punto b). Le superfici accessorie condominiali specificamente individuate nel progetto come spazi di uso condiviso per attività di natura ricreativa, di socializzazione, di servizio a tutti gli alloggi (quali ad esempio sale comuni per co-working, co-studing, gioco, lavanderia, foresteria comune, etc...) saranno suddivise in quote millesimali tra gli alloggi dello stesso edificio, concorrendo alla quantificazione della SC totale di ogni singolo alloggio. In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri dimensionali del comparto previsti all'art. 2.

- Nel caso l'attuatore opti per realizzare edilizia convenzionata per la locazione, le parti riconoscono l'alto valore sociale dell'intervento e al fine di consentirne la sostenibilità economica concordano che l'intervento non sarà soggetto al pagamento del costo di costruzione (QCC) ai sensi dell'art. 32 della vigente L.R. 15/2013. La determinazione e revisione dei canoni di locazione dovrà rispettare i parametri relativi ai canoni di locazione abitativa di edilizia convenzionata a canone concordato del Comune di Castello d'Argile, definiti ai sensi del vigente Accordo metropolitano di Bologna in attuazione della legge 09/12/1998 n. 431.

ART. 5 - RECESSO E/O REVOCA PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

1. Il COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE potrà recedere unilateralmente dal presente accordo, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, in ogni momento prima della approvazione del PUA, previa comunicazione motivata al soggetto attuatore.

2. Nell'ipotesi di cui al precedente comma, il Comune si impegna a riconoscere a GERLA srl le spese documentate e sostenute fino a quel momento per la progettazione del PUA.

ART. 6 - CONDIZIONI DI EFFICACIA

1. Il presente accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000, dalla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (P.O.C.).

ART. 7 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico di GERLA srl, tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico della stessa tutte le spese

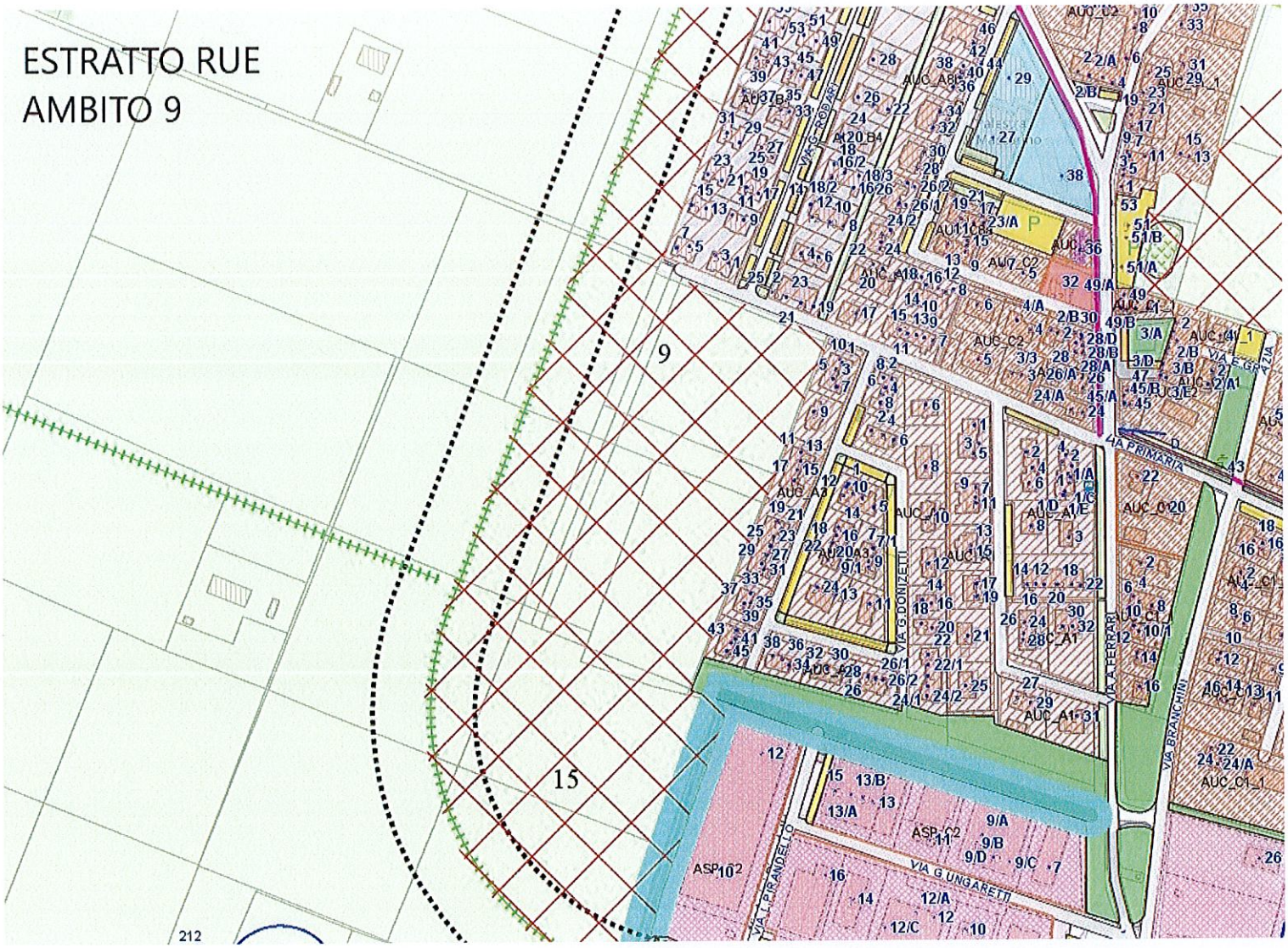
relative al trasferimento della proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE	Soggetti attuatori
	GERLA S.R.L. Via Provinciale Sud n. 2 40050 CASTELLO D'ARGILE (BO) Codice Fiscale 01124140383 Partita IVA 01527081200

ALLEGATO A: Schema di sviluppo del comparto

ALLEGATO B: Estratto RUE

ESTRATTO RUE
AMBITO 9



COMUNE CASTELLO D'ARGILE
(Città metropolitana di Bologna)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PUA
- COMPARTO 9.2 - VENEZZANO

Proprietà:
GERLA SRL
Via Provinciale Sud 2
Castello d'Argile (Bologna)
P.IVA 01527081200

TECNICI INCARICATI:
ARCH. VITTORIO BONVICINI
Via Roma, 110 - Granarolo Dell'Emilia (BO)

Progettazione reti tecnologiche:
ING. CARLO BAIETTI
Via Mercadante, 4 - Bologna

N° PROT. U.T.:

ELABORATO
A.01

Data :
OTTOBRE 2021

OGGETTO TAVOLA :
PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE

AGGIORNAMENTI	
1	revisione 1
2	
3