



Accordo di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20

fra

Comune di Galliera, C.F. 01040680371, pec: comune.galliera@cert.provincia.bo.it, con sede in P.zza Eroi della Libertà n° 1, Galliera, in persona del Sindaco in carica, Stefano Zanni, a ciò autorizzato con delibera GC n° 22 del 06/06/2019, d'ora innanzi denominato il "Comune",

e

sig. **MANFERDINI ROBERTO**, nato a Bologna (BO) il 19 ottobre 1965 residente a San Pietro in Casale (BO) in via Pio La torre n. 2/C, C.F. MNF RRT 65R19 A944Q.

sig. **SAQUEGNA LUCA**, nato a Bologna (BO) il 03/04/1962, residente a Cento (FE) in via Provenzali M. n. 12 int 18, C.F. SCQ LCU 62D03 A944R.

sig.ra **FAVA NAZZARENA**, nata a Galliera (BO) il 09/05/1933, residente a Cento (FE) in via Provenzali M. n. 12 int 2, C.F. FVA NZR 33E49 D878Y.

d'ora innanzi denominati le "Proprietà".

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 22/12/2021 nonché della determinazione prevista dall' art. 11 comma 4 bis della L. n. 241/1990

Premesso che:

- le *Proprietà* risultano proprietarie esclusive di alcuni immobili/aree ubicati nel Comune di Galliera;
- i suddetti immobili/area sono identificati al NCT al Fg. 40 Mapp. 707, 703, 705, 30, 693, 55, 717 e 714, di superficie catastale complessiva pari a mq. 51.886, per quanto riguarda la proprietà del sig. Manfredini Roberto, ed identificati al NCT al Fg. 40 Mapp. 142 e 679, di superficie catastale complessiva pari a mq. 11.418; per quanto riguarda la proprietà dei sig.ri Saquegna Luca e Fava Nazzena;
- i suddetti immobili sono classificati nel PSC come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C) e in particolare, come **Ambito ANS-C n. 2**, come risulta dall'elaborato TAV 1, nonché dall'art. 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale, in ragione della complessità funzionale di questi ambiti, salvaguardarne la qualità urbana e nel contempo sostenerla e razionalizzarla con apposite politiche e azioni di sviluppo;

Dato atto che:

- dopo alcuni incontri avvenuti tra l'Amministrazione comunale e le *Proprietà* e a seguito della presentazione di una richiesta di pianificazione con privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 da parte della Proprietà con Prot. n. 8455 in data 12/08/2020, si sono definiti i contenuti del possibile accordo volto a consentire lo sviluppo edificatorio dell' ambito ANS-C numero 2 inserendolo nel Piano Operativo

Comunale (POC) Stralcio, a realizzazione di opere pubbliche e della capacità edificatoria.

- dopo aver esaminato le specifiche criticità urbanistico-insediative che presentano le aree in oggetto, si è ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con la *Proprietà*, al fine di ricercare sinergie fra pubblico e privato, e di individuare una disciplina di interventi che consenta la trasformazione urbanistica richiesta e preveda la contestuale realizzazione di interventi con rilevante interesse per la comunità locale.

Visto l'art. 18 – Accordi con i privati, della L.R. 24 marzo 2000, n° 20, e successive modifiche, che così dispone:

“1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.”

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il Comune e la *Proprietà* che sia volto a:

- concedere alle proprietà da parte del Comune un **diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 2.000 di SU** per insediamenti residenziali (di cui agli usi UA1) da realizzare sull'Ambito Ans-C 2 - Primo stralcio funzionale, ed a **mq. 5.000 di SU** per insediamenti residenziali, direzionali, terziario, socio - sanitari e ricettivi (di cui agli usi UA1, UA2, UC1, UC18, UC22/A, UC22/B, UC24, UC26, UC27, UC28, UC29, UL1, UL2) da realizzare sull'Ambito Ans-C 2 - Secondo stralcio funzionale, così come indicati nello schema planimetrico allegato;

- suddividere l'ambito Ans-C 2 in due Stralci Funzionalmente autonomi;

- rendere disponibile al Comune un **diritto edificatorio residenziale pubblico pari a mq. 5.000 di SU** per insediamenti residenziali (di cui agli usi UA1, UA2), da realizzare in altri ambiti all'interno del territorio del Comune; una quota di tale diritto edificatorio residenziale pari a mq. **400** sarà destinata dal Comune ad ERS;

- realizzare da parte delle Proprietà le seguenti cessioni e lavori:

Pag. 2

- a) cessione di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 Primo stralcio funzionale sulla quale realizzare, a propria cura e spese, una vasca di laminazione di superficie pari a mq 1.855 circa;
 - b) cessione di area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 di superficie pari a mq. 518 circa, quale area verde extra-standard rispetto alle dotazioni territoriali dovute;
 - c) realizzazione sull'area ceduta a titolo di standard ed extra-standard, a propria cura e spese, di una pista ciclo-pedonale all'interno dell'Ambito ANS-C n. 2 per il collegamento della via San Tommaso alla via G. Marconi ed all'abitato esistente in fregio ad essa verso nord, ed alla via A. Maccaferri verso ovest, per una superficie pari a circa mq. 1.697, di cui mq. 154 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 1 e mq. 1.543 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 2, come previsto dal masterplan dell'Ambito 2 stesso, allegato sotto la lettera "C", secondo le modalità, i patti e le condizioni riportate al successivo articolo 5.
- In alternativa alle suddette cessioni e lavori, il concorrere economicamente o la realizzazione di altre opere di pubblica utilità di valore equivalente, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, di cui al Programma Investimenti Triennio 2022-2024 che saranno successivamente individuate

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

Preso atto che il suddetto accordo, raggiunto nel pieno rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, trasparenza, parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, è di rilevante interesse per la collettività comunale, attraverso l'attuazione degli interventi sopra menzionati, che verrebbero realizzati con capitali privati e offerti in tempi celeri nella disponibilità del Comune;

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione sia effettuata a scemputo di alcun contributo di costruzione;

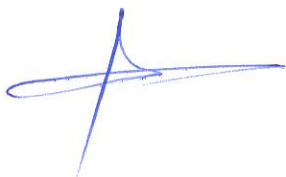
Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*", richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000;

Tutto ciò premesso;

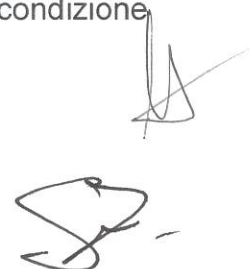
Fra *Proprietà* e *Comune*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, si conviene quanto segue:

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.
2. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione del presente accordo.



Pag. 3



3. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti ed in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, i medesimi firmatari osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e/o difficoltà sopravvenuti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione in precedenza menzionati.

4. per il principio di leale collaborazione i soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, volta al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario contemperamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

1. La *Proprietà* 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;

2. Il presente accordo diviene per i *Proponenti* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'accordo è efficace nei confronti del *Comune*, ai sensi del successivo art. 8, dal momento dell'approvazione del POC stralcio al quale accede.

3. Qualora il presente accordo non venga accolto dal Consiglio Comunale e, conseguentemente non vengano avviate le necessarie procedure di modifica degli strumenti urbanistici comunali, lo stesso decadrà e gli adempimenti di seguito riportati non avranno più alcun effetto e impegno per entrambe le parti sottoscrittrici.

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 la *Proprietà* la quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile in tal senso, il quale ne riceverà i contenuti.

3. Gli obblighi di cui al successivo art. 4 e 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 – Obblighi del Comune e Trasformazioni urbanistiche

1. Il Comune si impegna, in occasione del primo Piano Operativo Comunale (POC) stralcio, a trasformare la destinazione urbanistica delle aree indicate in premessa prevedendo un nuovo comparto con funzioni residenziale e terziarie direzionali, da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), attribuendo alle proprietà delle suddette aree:

un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 2.000 di SU per insediamenti residenziali (di cui agli usi UA1) da realizzare sull'Ambito Ans-C 2 - Stralcio Funzionale n. 1, e

un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 5.000 di SU per insediamenti residenziali, direzionali, terziario, socio-sanitari e ricettivi (di cui agli usi UA1, UA2, UC1,

Jare

UC18, UC22/A, UC22/B, UC24, UC26, UC27, UC28, UC29, UL1, UL2) da realizzare sull'Ambito Ans-C 2 - Stralcio Funzionale n. 2,

così come indicati nello schema planimetrico allegato sotto la lettera "D", da realizzare sul Sub Ambito Ans-C 2.

- Contestualmente il Comune conformerà un **diritto edificatorio residenziale pubblico pari a mq. 5.000 di SU** per insediamenti residenziali (di cui agli usi UA1, UA2), da realizzare in altri ambiti all'interno del territorio del Comune; una quota di tale diritto edificatorio residenziale pari a mq. **400** sarà destinata dal Comune ad ERS;

2. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del perimetro dell' Ambito Ans-C 2 - Stralcio Funzionale n. 1 e 2, le quali saranno realizzate dal Proponente o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1.

Art. 5 - Oneri a carico dei Privati - Realizzazione opere di pubblica utilità

1. Le Proprietà si impegnano a :

- a. presentare un POC avente valore ed effetti di PUA relativo all'Area oggetto del presente accordo, completo di tutti i contenuti previsti dall'art. 30 della L.R. 20/2000; corredato dell'individuazione catastale delle aree incluse nell'accordo, oltre che degli allegati definiti all'art.15 del RUE, entro e non oltre il termine di cui al successivo art.6; gli eventuali pareri o atti di assenso degli enti di competenza potranno essere acquisiti durante l'istruttoria di approvazione del POC avente valore ed effetti di PUA anche mediante conferenza dei servizi;
- b. cedere un'area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 Stralcio Funzionale n. 1, sulla quale realizzare, a propria cura e spese, una vasca di laminazione di superficie pari a circa mq 1.855, come identificata nel masterplan allegato relativo all'Ambito ANS-C 2;
- c. cedere un'area non urbanizzata all'interno dell'Ambito ANS-C 2 di superficie pari a mq. 518 circa, quale area verde extra-standard rispetto alle dotazioni territoriali dovute, per un controvalore complessivo stimato pari ad Euro 6.824,00 iva compresa, valutato come indicato nello schema allegato sotto la lettera "E";
- d. realizzare sull'area ceduta quale dotazione territoriale per verde pubblico e quale area verde extra-standard, a propria cura e spese, di una **pista ciclo-pedonale** all'interno dell'Ambito ANS-C n. 2 per il collegamento della via San Tommaso alla via G. Marconi ed all'abitato esistente in fregio ad essa verso nord, ed alla via A. Maccaferri verso ovest, per una superficie complessiva pari a circa mq. 1.697, come previsto dal masterplan dell'Ambito 2 stesso, comprese le opere accessorie connesse quali l'illuminazione pubblica, secondo un progetto condiviso che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 205.000,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere, come riportato nello schema allegato sotto la lettera "E", di cui:
 - o mq. 154 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 1, che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 18.600,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere,
 - o mq. 1.543 circa a carico dello Stralcio Funzionale n. 2, che preveda un costo complessivo presunto pari ad Euro 186.700,00 comprensivi di imposte di legge ed oneri di progettazione delle opere,

In alternativa alle suddette cessioni e lavori di cui ai punti b), c) e d), le Proprietà si impegnano a concorrere economicamente o alla realizzazione di altre opere di pubblica utilità di valore equivalente, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, di cui al Programma Investimenti Triennio 2022-2024 che saranno successivamente individuate .

Sono esclusi dalle opere previste al presente comma:

- i parcheggi costituenti dotazioni urbanistiche ed il verde pubblico, costituente standard urbanistico di pertinenza del diritto edificatorio pubblico;
- le opere di mitigazione acustica e di invarianza idraulica, ove necessarie, relative al diritto edificatorio pubblico;
- eventuali oneri derivanti da richieste extra Ambito da parte degli enti erogatori.

Il tutto secondo le indicazioni di cui al Masterplan dell'Ambito ANS-C n. 2 allegato sotto la lettera "C", e della suddivisione in Stralci Funzionali allegato sotto la lettera "D".

Tutte le spese derivanti da eventuali cessioni per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi in parola, tecniche, notarili e di frazionamento, dovranno essere sopportate dal Proponente.

2. Le *Proprietà* presenteranno al *Comune* entro **90 (novanta) giorni** dalla adozione del P.O.C. un progetto preliminare di cui al DPR 207/2010 per le opere di cui al comma 1 lettera d) (**pista ciclo-pedonale**),.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi tutti gli obblighi residui scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

8. Le parti danno atto che le nuove opere costituiscono "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'art. A-23 della L.R. 20/2000, e come tale iscritte al patrimonio indisponibile del *Comune*.

9. Le garanzie previste per gli impegni assunti dalle proprietà al presente articolo 5 comma 1 sono riportate al successivo Articolo 7 – Garanzie.

Art. 6 - Termine entro cui presentare il PUA e richiedere il titolo abilitativo

Facendo riferimento alla L.R. n. 24/2017, in vigore dal 01/01/2018, e riportante la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"; e alle successive modifiche e proroghe dei termini contenute all'art. 4 comma 7, si definisce quanto segue:

1. La *Proprietà* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola entro il **31 Dicembre 2021** termine massimo dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda, al fine di sottoscrivere la relativa Convenzione Urbanistica entro 2 (due) anni dall'adozione del POC, ossia entro il 31.12.2023, e completare l'attuazione del PUA entro i successivi 3 anni (ossia 31.12.2026) come definito dalla LR 24/2017.

2. Decorso inutilmente tale termine la *Proprietà* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, ai sensi dell'art. 30 comma 1, L.R. 20/2000, senza che alcun risarcimento di indennizzo od altro ristoro possa essere richiesto al *Comune*.

Art. 7 – Garanzie

1. Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dai Proponenti una cauzione, pari ad euro 3.000,00 (euro tremila/00), da prestare eventualmente anche mediante contratto autonomo di garanzia. Il Comune potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 c.c., salvo in ogni caso il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento, della Proprietà di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sopportazione delle spese di cui al seguente art. 10, la cessione delle aree di cui all'art. 5. comma 1 nei termini previsti.
2. A titolo di garanzia per l'esecuzione delle opere e delle cessioni di cui all'articolo 5 comma 1, le proprietà si impegnano a cedere a semplice richiesta dell'Amministrazione le aree non urbanizzate di cui all'articolo 5 comma 1 punto b), e punto c);
3. Le *Proprietà* si impegnano a realizzare le opere di cui all'articolo 5 comma 1 punto d) entro il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio funzionale dell'Ambito ANS-C n. 2 di cui le stesse fanno parte.

Art. 8 - Condizioni di efficacia del presente accordo

1. Il *Comune* s'impegna ad attribuire efficacia conformativa al presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso; in particolare al primo POC stralcio.
2. L'efficacia conformativa dei suoli di cui al presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui il presente accordo accederà.

Art. 9 - Recesso per ragioni di pubblica utilità

1. Il *Comune* potrà recedere dall'accordo, fino al momento della cessione delle aree, per motivi di pubblico interesse.
2. Nel caso previsto dal comma precedente le *Proprietà* avranno diritto ad un indennizzo pari ai costi sostenuti e documentati relativamente a opere e cessioni già effettuate.

Art. 10 – Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico delle *Proprietà* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese tecniche, spese per collaudi, spese amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.
2. Saranno altresì a carico della *Proprietà* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie. La *Proprietà* potrà a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11 – Allegati

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



Jare



- A. Estratto di PSC e RUE;
- B. Planimetrie catastali (1:2000) con visure aggiornate;
- C. Masterplan Ambito ANS-C n. 2;
- D. Planimetria Stralci Funzionali Ambito Ans-C 2;
- E. Stima della perequazione e delle opere oggetto di perequazione.

Art. 12 – Norme finali

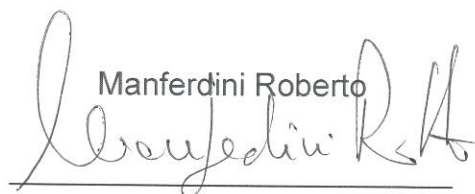
1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire tramite PEC o/e in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa.
2. Resta facoltà della *Proprietà* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

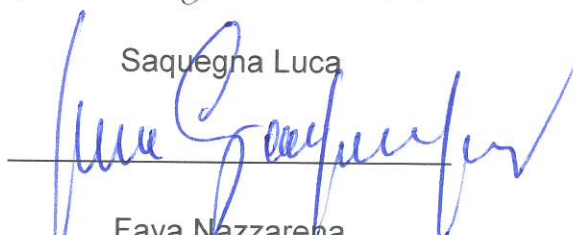
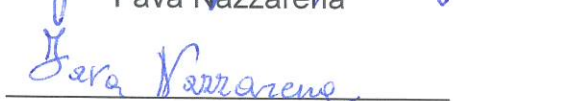
Galliera, li 24/12/2021

Il Sindaco del Comune di Galliera
(Stefano Zanni)



Le Proprietà

Manferdini Roberto


Saquegna Luca

Fava Nazzarena


Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Le Proprietà
