

## ACCORDO CON I PRIVATI

ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20

TRA

**il COMUNE DI PIEVE DI CENTO**

e

**MELLONI GIUSEPPE**

**in qualità di proprietario e legale rappresentante della società**

**CO.BA di Melloni Giuseppe e C. S.N.C.**

L'anno 2021, il giorno 14 del mese di dicembre, tra:

- il **COMUNE DI PIEVE DI CENTO**, con sede in Pieve di Cento (BO), Piazza Andrea Costa n. 17, Codice Fiscale n. C.F. 00470350372, in persona del legale rappresentante, Sindaco in carica, architetto Luca Borsari (cod. fisc. BRSLCU80D04A944E), nato a Bologna il 04.04.1980, come sopra domiciliato per la carica, (nel seguito denominato "**Comune**");

e

- **CO.BA S.N.C. di MELLONI GIUSEPPE e C.**, con sede legale in Pieve di Cento (BO), via 2 Giugno n. 12, Codice Fiscale 01211640378 e Partita IVA n. 00539321208, in persona del Legale Rappresentante sig. Melloni Giuseppe (CodiceFiscale MLLGPP57A15G643U) nato a Pieve di Cento (BO) il 15/01/1957, Residente in Pieve di Cento (BO) in 2 Agosto 1980 n. 22.

(nel seguito soggetto anche denominato "**Soggetto Attuatore**"),

In esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale di Pieve di Cento n. <sup>123</sup>del 13/12/2021,

### **PREMESSO**

- a) che la legge regionale (L.R.) 24/03/2000, n. 20 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- b) che il Comune, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. citata, si è dotato di PSC approvato in data 14/03/2011 con delibera C.C. n. 27 e nel tempo assoggettato alle successive seguenti varianti: variante sismica: (approvata con delibera consiliare n. 57 del 28.10.2013) e variante n. 1/2014 (approvata con delibera consiliare n. 02 del 21.01.2015); nonché di RUE approvato in data 14/03/2011 con delibera C.C. n. 28 e nel tempo assoggettato alle successive seguenti varianti: variante n. 2/2012: (approvata con delibera consiliare n. 02 del 24.01.2013), variante n. 3/2012 (approvata con delibera consiliare n. 44 del 18.06.2013), variante n. 4/2013 (approvata con delibera consiliare n. 03 del 21.01.2015), variante n. 5/2017 (approvata con delibera consiliare n. 86 del 19.12.2018), variante n. 6/2019 (approvata con delibera consiliare n. 54 del 25.09.2019); variante n. 7/2020 (approvata con delibera consiliare n. 43 del 21.10.2020).
- c) che nel PSC (Tav. n. 1 - Schema di Assetto Territoriale), sono indicati:
  - n° 6 "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS\_C)", appositamente indicati con i numeri 1, 2, 3, 8, 10, 11;
  - n° 5 "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR\_B)" appositamente indicati con le lettere A, B, D, E, F;
  - n° 1 "Ambito territoriale per funzioni prevalentemente residenziali: Ambito da riqualificare (AR\_A)" appositamente indicato con lettera C;

- d) che tali ambiti potranno realizzarsi parzialmente o totalmente con l'eventuale inserimento nel primo POC ovvero nei successivi POC che verranno approvati dal Comune;
- e) che l'attuazione delle previsioni del PSC avviene tramite il POC, quale strumento urbanistico, come definito all'art. 30 della L.R. 20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare mediante "attuazione preventiva" tramite PUA e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.
- f) che il Comune con delibera di Giunta Comunale n. 83 del 19/09/2011 ha approvato un apposito "Avviso" al fine di sollecitare le proposte attuative per il perseguimento degli obiettivi del PSC, con il quale ha invitato i soggetti interessati a presentare proposte attuative per l'eventuale inserimento nel primo POC di ambiti e comparti di nuovo impianto inseriti negli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS\_C)" e "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR\_B)" previsti dal PSC;
- g) che secondo quanto indicato nell'avviso medesimo, con il primo POC il Comune intende dare attuazione alle proposte di sviluppo che, interessando uno o più ambiti e/o porzioni di essi, che meglio rispondono ai seguenti indirizzi:
- dare avvio alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizia,
  - dare avvio al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato,
  - dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione,
  - assicurare una buona accessibilità/sostenibilità infrastrutturale dell'area oggetto di proposta, in termini di viabilità e di reti tecnologiche,
  - dare attuazione agli Accordi già in essere tra il Comune e Soggetti privati;
- h) che il Comune intende dare corretta e coerente attuazione alle suddette indicazioni ed alle linee strategiche indicate nel PSC, e in particolare nell'attuazione del primo POC, con gli obiettivi prioritari di destinare le risorse derivanti dalla perequazione verso temi infrastrutturali e/o sociali;
- i) che il Comune ha proceduto alla consultazione dei soggetti che hanno manifestato interesse all'attuazione degli ambiti indicati nel PSC al fine di redigere il primo POC, ed ha esaminato le proposte pervenute, verificando prioritariamente il rispetto delle previsioni di PSC e delle prescrizioni e condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale indicate nella relativa Valsat;
- j) che l'area di proprietà del Soggetto Attuatore contraddistinta catastalmente al foglio 17, mappale 38, di 1.340 mq di superficie catastale è compresa nel primo POC (oggi scaduto) attuativo del PSC, approvato con delibera C.C. n. 29 del 27/03/2014, all'articolo 11 come Ambito AUC-CM (Ambito urbano Consolidato con Recupero);
- k) che, in seguito all'avviso pubblico del Comune, il Soggetto Attuatore in data 26/02/2020 con prot. 1749, ha presentato una manifestazione d'interesse ex art. 4, c.3, L.R. 24/2017 per l'area di sua proprietà ricadente nell'ambito B in cui chiede la possibilità di realizzare un'unità abitativa di 120/140 mq di Su e 72/84 mq di Sa pari a 192/224 mq di SC oltre ad una Su produttiva residua esistente pari a 400/450 mq;
- l) che la manifestazione d'interesse di cui sopra è stata accolta dal Comune di Pieve di Cento in data 03/06/2020 con Delibera di Consiglio n. 19 del 03/06/2020 (proposta indicata in delibera al n. 3).

#### **CONSIDERATO**

- a) quanto previsto dall'art. 18 della citata L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- b) che il Comune ha ritenuto che la proposta presentata da CO.BA S.N.C. di MELLONI GIUSEPPE e C. in data 26/02/2020 con prot. 1749 costituisca interesse per la comunità locale ed intende pertanto dare attuazione alla proposta come di seguito formulata;
- c) che è stata valutata positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo sotto il profilo della dotazione infrastrutturale del sistema insediativo;
- d) che occorre quindi prospettare una linea di intervento condivisa con il soggetto di cui sopra e individuare una

disciplina dei suoli che consenta l'ottimizzazione per l'interesse pubblico secondo le indicazioni previsionali del PSC;

- e) che a tal proposito è opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 della citata L.R. n. 20/2000 e s.m.i, fra il Comune ed il Soggetto Attuatore volto al soddisfacimento di un interesse urbanistico per la collettività, come sopraccennato e meglio specificato in seguito.

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

## PRESO ATTO

che il presente accordo costituirà parte integrante del futuro strumento urbanistico attuativo;

### Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto

tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Pieve di Cento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. n.20/2000 e s.m.i., si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e i documenti citati, fanno parte integrante, sostanziale ed inscindibile dello stesso e costituiscono patto ad ogni effetto di legge.

#### ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI

1. Il Comune ed il Soggetto Attuatore assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare i rispettivi eventuali aventi causa;
2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente Accordo, al Comune ed al Soggetto Attuatore si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo;
3. Il Comune si obbliga a recepire il presente accordo dopo la sua sottoscrizione confermandone le previsioni nel futuro strumento urbanistico attuativo.

#### ART. 3 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

1. L'Accordo disciplina le modalità "perequative" da applicarsi alla richiesta per la realizzazione delle superfici ammesse nell'area, mediante intervento edilizio diretto convenzionato ed oggetto di futura richiesta di titolo abilitativo da presentarsi dopo l'approvazione del nuovo strumento urbanistico, a discrezione del Soggetto Attuatore.

#### ART. 4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Il Comune si impegna ad inserire nel nuovo strumento urbanistico l'area in parola, in modo coerente con le finalità generali della Variante medesima, da attuarsi a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato.
2. Il Soggetto Attuatore nel lotto distinto catastalmente al foglio 17 mappale 38 ha la possibilità di realizzare una nuova unità abitativa previo rispetto delle seguenti prescrizioni:
- la superficie utile (Su) non potrà essere superiore ai 140 mq e la superficie accessoria (Sa) non potrà essere

- superiore agli 84 mq pari ad una SC non superiore a 224 mq,
- deve essere mantenuta una Su per la funzione produttiva pari a 400/450 mq,
  - gli interventi ammessi sono: MO, MS, RE, D e RI, CD,
  - l'altezza massima realizzabile del nuovo edificio dovrà essere di 8,50 m,
  - i parcheggi privati e pubblici dovranno rispettare quanto indicato nell'art. 33 del RUE e con le seguenti prescrizioni:
    - Parcheggi privati P3 = da realizzare,
    - Parcheggi pubblici P1 = da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile,
  - rapporto di copertura (Q) = 70% del lotto,
  - superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta,
  - le distanze da rispettare sono quelle definite in generale per gli Ambiti AUC-C,
  - al momento della cessazione dell'attività artigianale insediata di cui agli interventi sopradescritti, non potranno essere effettuati cambi d'uso se non verso la residenza e a parità di SU edificata; potranno in alternativa essere insediate altre attività artigianali solamente se ricadenti all'interno dell'Uso UC16.

#### **ART. 5 – PEREQUAZIONE A FAVORE DEL COMUNE**

1. Il proponente si impegna a corrispondere al Comune una cifra pari a 25.200,00 Euro (importo individuato sulla base della valutazione economica riportata in allegato 2 al presente Accordo). Il versamento dell'intero importo dovrà essere effettuato entro 10 (dieci) giorni dalla data di approvazione del nuovo strumento urbanistico attuativo.
2. la somma di Euro 25.200,00, che verrà versata al Comune non verrà in alcun caso restituita indipendentemente dalla realizzazione o meno dell'intervento edilizio sul lotto di terreno interessato dal presente Accordo.

#### **ART. 6 – CONDIZIONI DI EFFICACIA DEL PRESENTE ACCORDO**

1. L'efficacia conformativa del presente Accordo è subordinata e condizionata all'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico attuativo.

#### **ART. 7 – RECESSO**

1. Il Comune potrà recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi accederà, per motivi di pubblico interesse, con svincolo della fidejussione sopraccitata.

#### **ART. 8 – SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO**

1. Saranno a carico del proponente tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, ecc.

#### **ART. 9 – ALLEGATI**

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:
  - Allegato 1 - inquadramento,
  - Allegato 2 - schemi progettuali,
  - Allegato 3 - Calcolo perequazione.

#### ART. 10 – NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in maniera formale tramite PEC (posta elettronica certificata), raccomandata o brevi manu all'URP del Comune.
2. Resta facoltà del Proponente la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

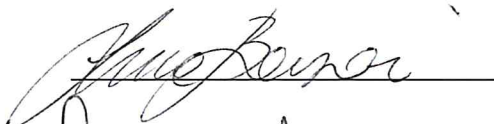
#### ART. 11 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, il Foro competente di Ferrara, entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune.

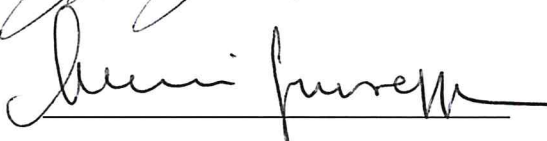
Letto, approvato e sottoscritto in doppio originale.

Pieve di Cento, li 14/12/2021

COMUNE DI PIEVE DI CENTO:



Il soggetto proponente:

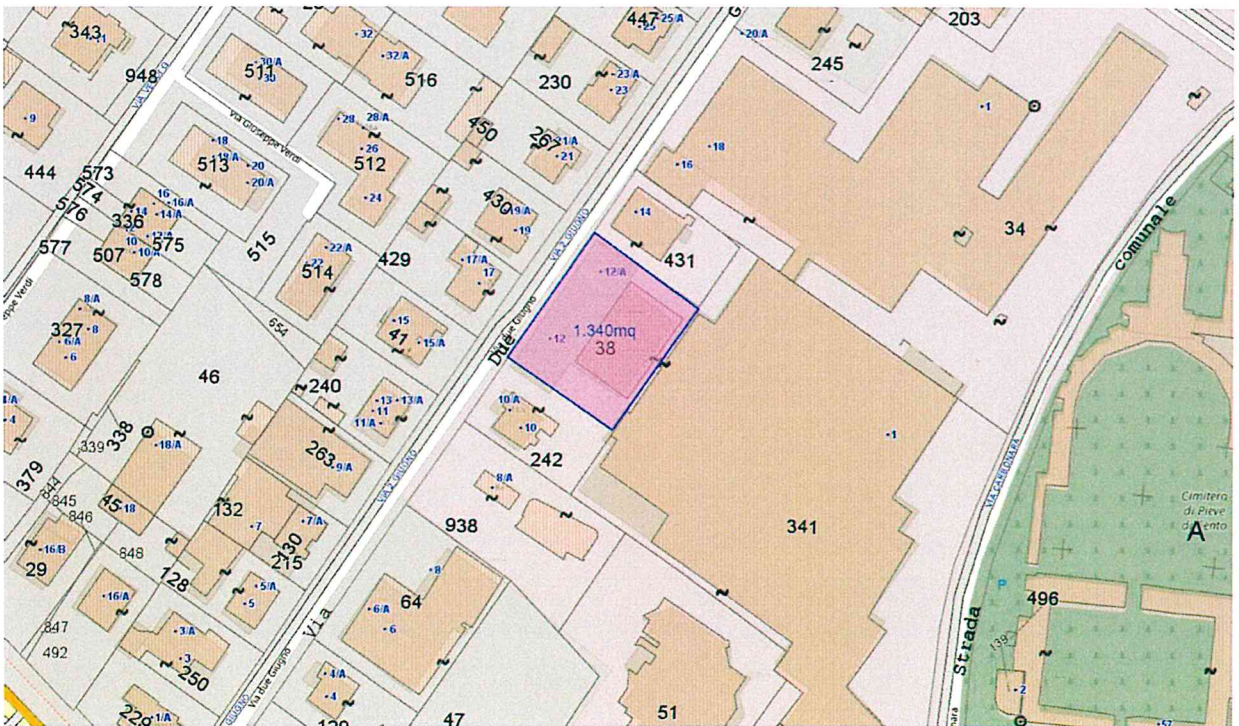
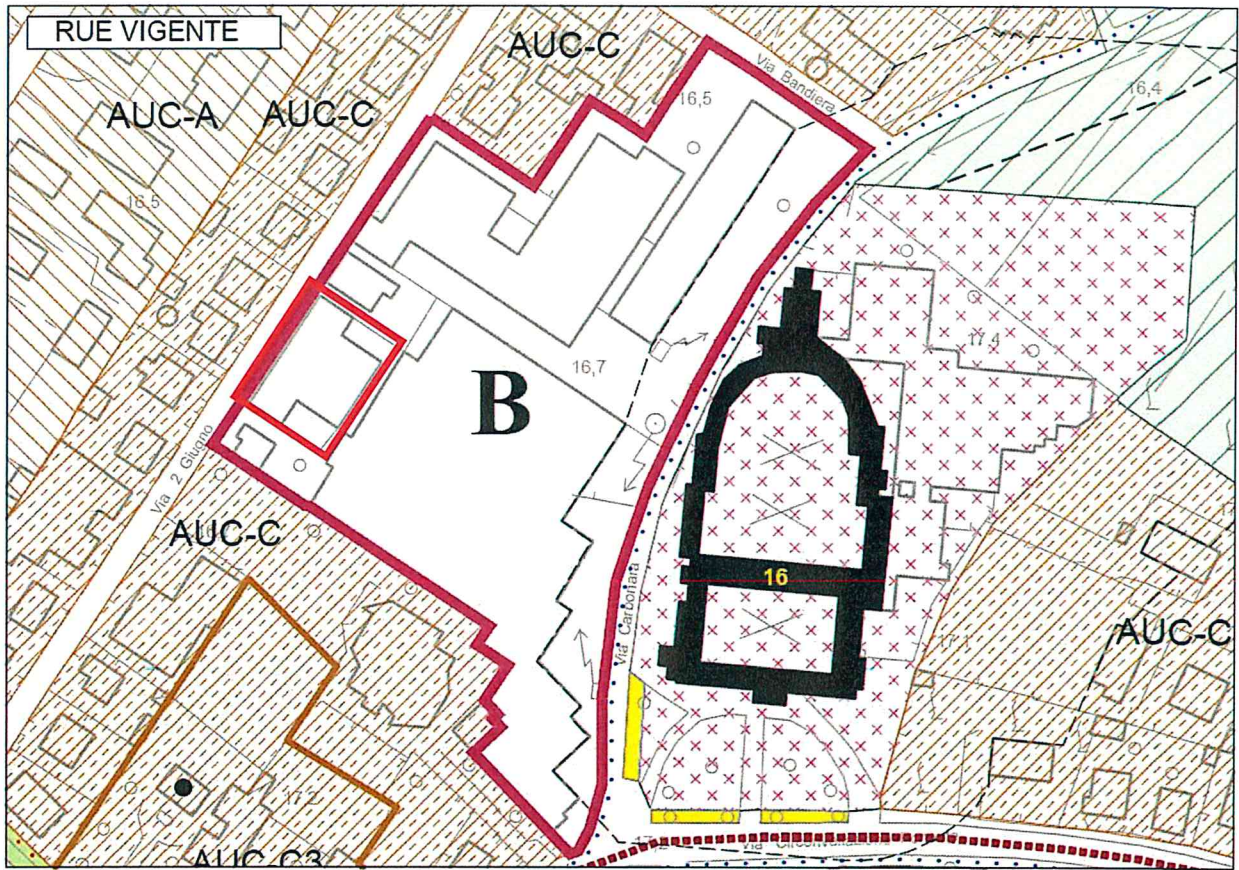


#### ALLEGATI:

- Allegato 1 - inquadramento,
- Allegato 2 - schemi progettuali,
- Allegato 3 - Calcolo perequazione.



Allegato 1

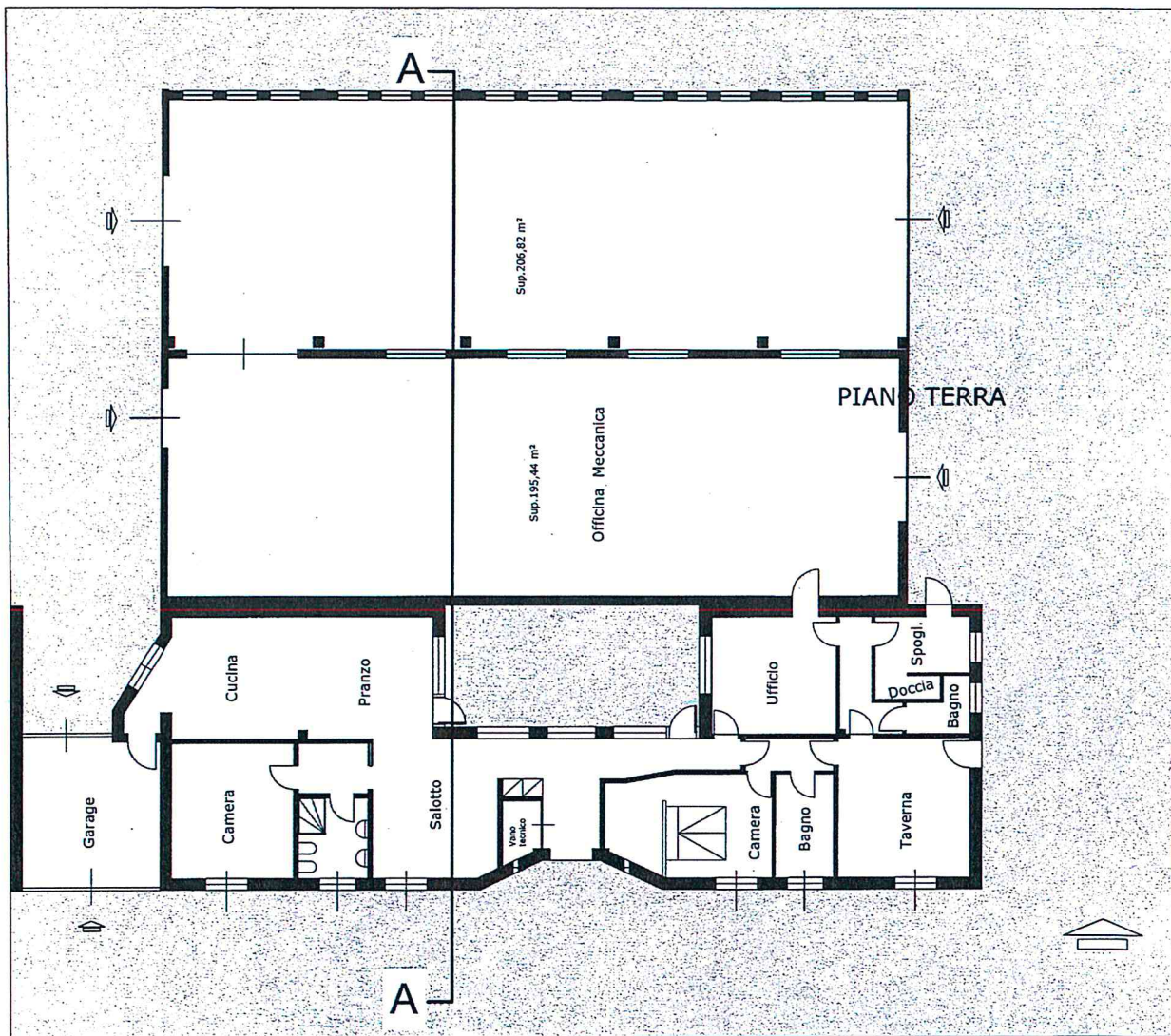


A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antonio...', is located at the bottom right of the page.



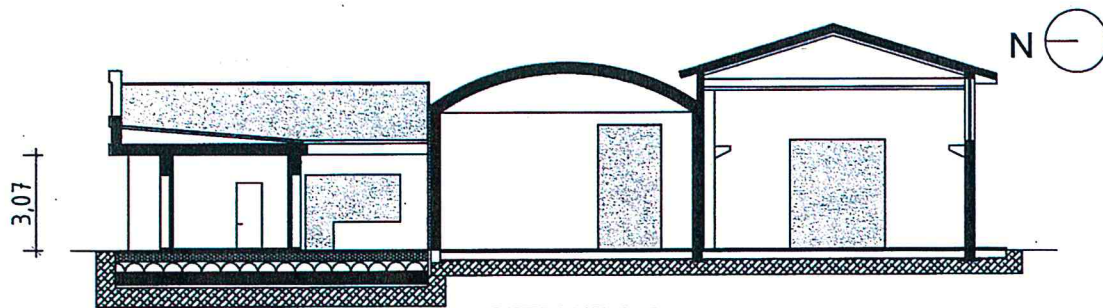


# PROGETTO

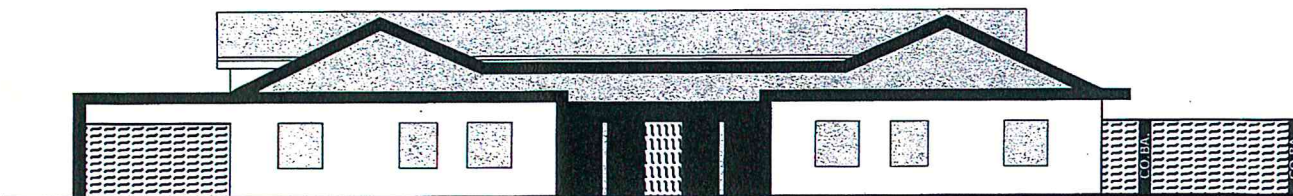


PIANO TERRA

Via 2 giugno



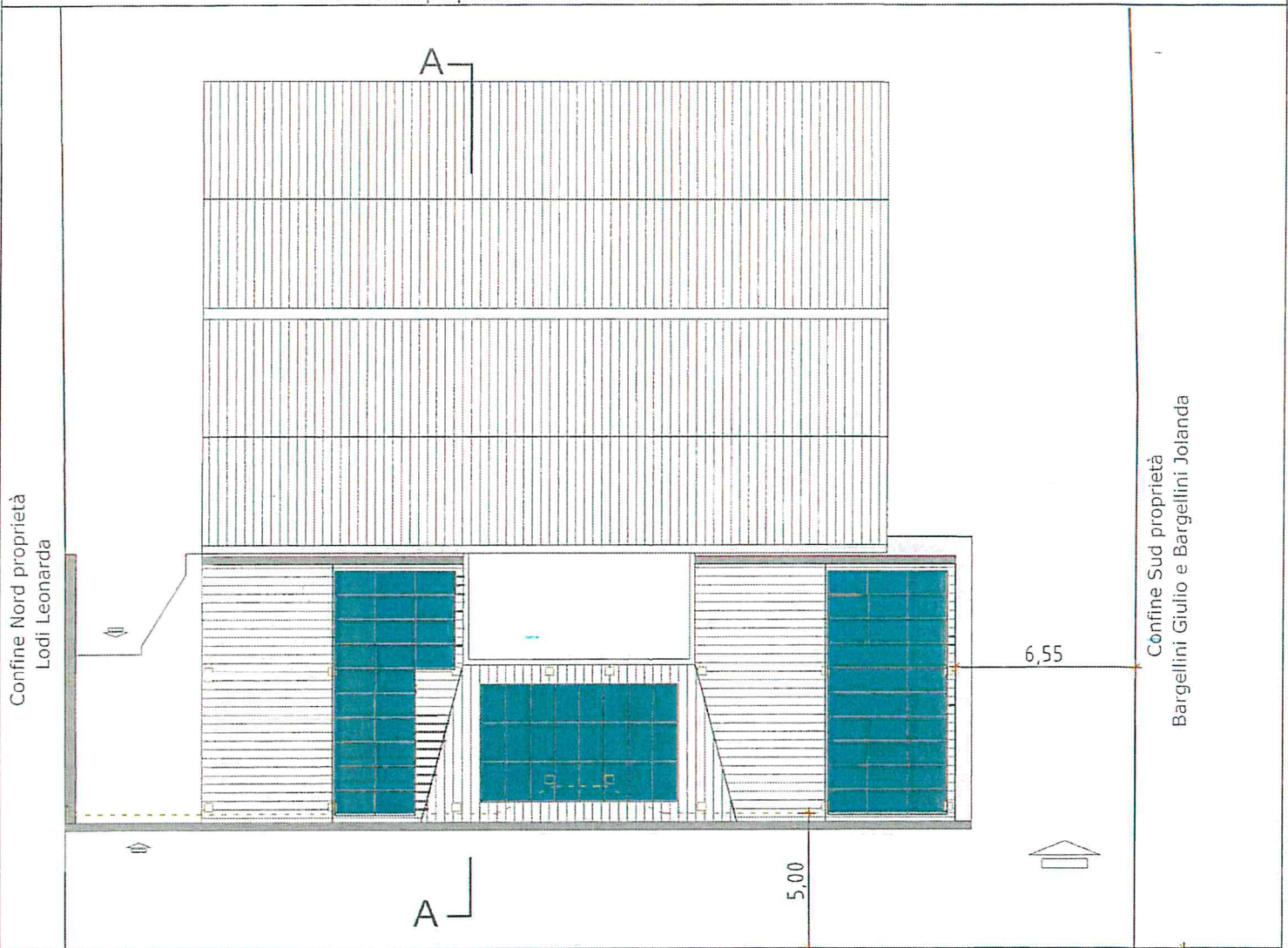
SEZIONE A-A



PROSPETTO OVEST (da via 2 giugno)





# PIANTA COPERTURA

Confine Est proprietà IAM srl Iniziative d'Arte e Musei



Via 2 giugno (proprietà Comunale)

7,00

-  Copertura con pannelli sandwich colore grigio chiaro
-  Pannelli fotovoltaici
-  Copertura piana con guaina ardesiata chiara
-  Copertina in lamiera preverniciata scura



### ALLEGATO 3

#### Quantificazione del contributo perequativo

Il valore del contributo perequativo richiesto, viene formulato sulla base di "valori economici" già utilizzati dall'Amministrazione Comunale nel recente passato, in altri accordi o convenzioni con oggetto simile ed aggiornato ad oggi.

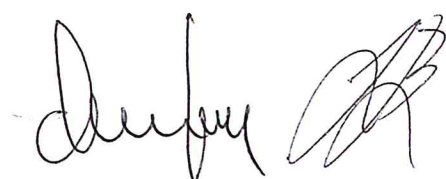
Il valore economico al mq di Superficie Utile da corrispondere al Comune, verrà poi applicato alla quantità di Superficie Utile massima realizzabile pari a 140,00 mq.

#### VALORE ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Il valore economico, è stato calcolato in:

- euro 180,00 ogni mq. di Superficie Utile

Ovvero: Euro 180,00 x 140,00 mq = **Euro 25.200,00**

A handwritten signature in black ink, consisting of a cursive name followed by a stylized flourish or initial.

