



ACCORDO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/90

A MODIFICA AL PRECEDENTE ACCORDO PROT. 2552 DEL 24-04-2008.

L'anno 2021, il giorno 20 del mese di OTTOBRE, tra

il **COMUNE DI PIEVE DI CENTO** (di seguito il "Comune"), con sede in Pieve di Cento, in Piazza Andrea Costa n.17, rappresentato dal Sindaco pro tempore Arch. Luca Borsari (cod. fisc. BRSLCU80D04A944E), domiciliato per la carica in Pieve di Cento nel Palazzo Comunale sito in Piazza A. Costa 17

e

I comproprietari dell'area (di seguito i "comproprietari") nella persona dei Sigg.:

MARIA GRAZIA CAMPANINI nata a Pieve di Cento (BO) l'11/10/1957, residente a Pieve di Cento (BO) in via Cremona n. 70, c.f. CMP MGR 57R51 G643Z;

FRANCA CAMPANINI nata a Pieve di Cento (BO) il 20/11/1946, residente a Pieve di Cento (BO) in via Pradole n. 11, c.f. CMP FNC 46S60 G643J;

GIANFRANCO CAMPANINI nato a Pieve di Cento (BO) il 9/06/1951, residente a Pieve di Cento (BO) in via Cremona n. 74, c.f. CMP GFR 51H09 G643K;

GIANNI CAMPANINI nato a Pieve di Cento (BO) il 26/11/1938, residente a Pieve di Cento (BO) in via L. Galuppi n. 37, c.f. CMP GNN 38S26 G643F;

LUIGI CAMPANINI nato a Pieve di Cento (BO) il 28/11/1953, residente a Cento (FE) in via Carpeggiani n. 3, c.f. CMP LGU 53S28 G643R.

In esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale di Pieve di Cento n. 90/2021 del 04/10/2021,

si premette che

- a) con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 21/02/2008 è stata adottata la variante al P.R.G. vigente n. 9/2007 ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/78 e art. 41 L.R. 20/2000 ed è stato approvato lo schema di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e art. 11 Legge 241/90 (*proprietà Campanini in via Cremona per l'acquisizione dell'area per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale - adozione. Si propone l'immediata eseguibilità*);
- b) in data 24/04/2008 con prot. 2552 è stato sottoscritto l'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 di cui al punto precedente tra il Comune di Pieve di Cento e i soggetti attuatori;
- c) con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 19/12/2008 è stata approvata la Variante al P.R.G. Vigente n. 9/2007 ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/78 e art. 41 L.R. 20/2000 e dell'Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 e Legge 241/90 e che tale variante ha identificando l'area del nuovo Comparto n. 4 – Via Cremona, zona C1 (art. 20 delle NTA);
- d) con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 14/03/2011 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) Comparto 4 sito in via Cremona con le seguenti caratteristiche:
 - SCR (Superficie Complessiva realizzabile) residenziale privata: mq. 2.540 (all'interno di questa capacità è già compreso il recupero dell'edificio residenziale esistente pari a mq 790 di SC);
 - Standard di verde identificato in una ST circa mq 38.500 destinata al nuovo campo sportivo e relative

attrezzature;

1. Standard di parcheggio pubblico di mq 306.

- e) come da accordo Art.18 L.R. 20/2000 è stata venduta al Comune di Pieve di Cento la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo campo sportivo con relativi spazi e attrezzature di servizio con atto a Ministero del Notaio Dott. Marisa Cavicchi Rep. Gen. n. 93363 Matrice n. 7.035, registrato a Cento in data 19/04/2012 al n. 635 e Trascritto a Ferrara il 20/04/2012 RG 6533 e RP 4639, per un valore complessivo di 292.000€ non pagato ma imputato a parziale compensazione del valore da riconoscere al Comune per la perequazione;
- f) è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica con atto a Ministero del Notaio Dott. Marisa Cavicchi Rep. Gen. n. 93364 Matrice n. 7.036, Registrato a Cento in data 19/04/2012 al n. 636 e Trascritto a Ferrara il 20/04/2012 RG 6534 e RP 4640; con l'atto sono stati anticipati gli standard di Verde Pubblico relativi sia al Comparto 4 sia al futuro Ambito 10 in PSC corrispondenti rispettivamente al mappale 899 di 816 mq ed al mappale 898 di 1.040 mq;
- g) con il Permesso di Costruire n. 40/2010 prot. 2814 del 30/06/2012 si è provveduto alla realizzazione del centro sportivo per il gioco del calcio. Per consentire il funzionamento del centro sportivo, i soggetti attuatori del Comparto 4 di via Cremona hanno anticipato parte delle opere di urbanizzazione, collaudate nell'atto di collaudo tecnico amministrativo dell'Ing. Raffaella Bruni del 06/06/2014. Precisamente sono state anticipate le seguenti opere di urbanizzazione:
- Vasca di laminazione della capacità di 4.000 mc;
 - Tombamento del tratto dello scolo (fosso stradale) lungo via Cremona dal Km. 0,550 al Km. 0,640;
 - Realizzazione delle barriere verdi a protezione dei campi da gioco e dei lotti residenziali come da prescrizione sul progetto del Piano Particolareggiato Rif.Usl 09/939 prot. 110230/1502 del 7/09/2010;
 - Collegamenti acqua e gas a servizio della zona sportiva e residenziale;
 - Interramento, pro-quota, della linea aerea di media tensione e realizzazione della cabina di trasformazione, concessa in servitù ad ENEL;

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione anticipate dai soggetti attuatori del Comparto 4 di via Cremona oltre al Permesso di Costruire 40/2010 si richiama anche la SCIA registrata al protocollo del Comune di Pieve di Cento con prot. 5281 del 15/07/2013 (Tombamento scolo di via Cremona, barriere verdi e vasca di laminazione);

- h) con il Permesso di Costruire n. 296/2017 prot. 10342 del 9/11/2017 e rilasciato con prot. n. 2441 del 10/03/2018 sono state realizzate le Opere di Urbanizzazione del Comparto 4; nello stesso Permesso di Costruire sono stati demoliti il fabbricato colonico con i suoi 790 mq di edificabilità SCR, il magazzino agricolo identificato con il mappale 905, ed è stato ultimato l'ultimo tratto dello scolo lungo via Cremona fino al Km. 0,890 collaudati con atti dall'Ing. Raffaella Bruni (Tratto 0,550-0,640) e l'Ing. Luca Venturi (Tratto 0,640-0,890).
- i) in data 11/01/2019 prot. 389 è stata depositata la manifestazione di interesse, da parte dei comproprietari, per includere l'Ambito 10 nel POC, 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 operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017;
- j) la manifestazione d'interesse di cui sopra (indicata in delibera al n.6) è stata accolta dal Comune di Pieve di Cento in data 03/06/2020 con Delibera di Consiglio n. 19 del 03/06/2020.
- k) è stato depositato un collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot. 1872 del 29/02/2020;
- l) in data 02/03/2020 prot.1888 è stata rinnovata la manifestazione di interesse, da parte dei comproprietari, per includere l'Ambito 10 nel POC, 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 operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017;
- m) il sig. Giuseppe Campanini, sottoscrittore del precedente accordo, è deceduto a Pieve di Cento (BO) il 19/05/2020 ed i relativi eredi, insieme ai sottoscrittori del presente accordo, hanno stipulato un atto di divisione il 26/05/2020 presso il Notaio Dott. Marisa Cavicchi in Cento Rep. Gen. n. 96.022 Matrice n. 8.104 registrato a Ferrara il 18/06/2020 al n. 2980 serie 1T. Con tale atto gli eredi di Giuseppe Campanini non hanno più gli obblighi riportati nella convenzione sottoscritta per il comparto 4 e non hanno titolo di proprietà per l'ambito 10 del PSC;
- n) come dichiarato all'art. 1 comma 4 dell'accordo di cui al precedente punto b) alla conclusione della seconda fase i comproprietari si erano impegnati a riconoscere al Comune un onere di perequazione pari ad 457.000,00€ sotto

forma di opere infrastrutturali da realizzarsi nel territorio comunale. Considerata, come richiamato al punto e), la vendita del verde sportivo del 19/04/2012 per un valore complessivo di 292.000€, non pagato ma imputato a parziale compensazione del valore da riconoscere al Comune per la perequazione, rimangono da realizzare 165.000 € di opere infrastrutturali a carico dei comproprietari;

- o) come dichiarato all'art. 2 comma 1 punto c dell'accordo di cui al precedente punto b) il Comune si era impegnato a concedere ai comproprietari la possibilità di demolire i capannoni di servizio all'agricoltura esistenti all'interno dell'area soggetta a Variante, e di ricostruirli con una superficie massima pari a 2000 mq, sul fronte ad est oltre il depuratore; inoltre si era identificata urbanisticamente una zona destinata ad isola ecologica al fine di poter utilizzare gli edifici oltre che come magazzini agricoli anche come magazzini per ricovero di attrezzature e materiali ad uso diverso, al fine di ottenere l'autorizzazione SUAP e CCIAA al recupero di rifiuti non pericolosi ai sensi del DM Ambiente 5 febbraio 1998, "Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli artt. 31 e 33 del DLGS 5 febbraio 1997 n. 22, in relazione alla tipologia 7.1". Il tutto con la realizzazione nel contempo della nuova strada di accesso al depuratore medesimo, senza che tutto ciò nulla costi al Comune;
- p) è in corso di realizzazione nel Comparto 4:
- SCR (Superficie Complessiva realizzabile) residenziale privata: 2.540 mq (all'interno di questa capacità è già compreso il recupero dell'edificio residenziale esistente pari a mq 790 di SC),
 - Standard di parcheggio pubblico di 306 mq.
 - Standard di verde identificato in una ST di 36.408 mq destinata al campo sportivo e relative Attrezzature (già ceduto al Comune),

Tutto ciò premesso le parti convengono, con la firma del presente atto, quanto segue:

ART. 1 – impegni del Comune

1. Il Comune, alle condizioni tutte specificate nel presente atto, si impegna:

- a) a prevedere nel prossimo POC l'Ambito 10 con una previsione pari a:
- SCR (Superficie Complessiva Realizzabile) residenziale privata: 3.250 mq (derivante da 5.790 mq - 2.540 mq)
 - Standard di parcheggio pubblico: 390 mq (derivante da 696 mq - 306 mq)

Per maggiori dettagli vedi allegato A;

- b) Rispetto a quanto indicato all'Art. 2 comma 1 punto c) del precedente accordo, a concedere ai comproprietari, a fronte della demolizione del magazzino di deposito sito nell'Ambito 10 insieme a quello già demolito (mappale 905) di costruire un nuovo fabbricato sul fronte ad est del fondo di proprietà, oltre il depuratore, con una superficie massima pari a 2.000 mq; il nuovo fabbricato avrà destinazione a magazzino-deposito, consentendone anche il frazionamento in più unità immobiliari, per offrire un servizio di rimessaggio/deposito in locazione. L'intervento prevede nel contempo un percorso di accesso al fondo di proprietà ora intercluso a sud del depuratore per veicoli leggeri (vedi richiesta di realizzazione Prot.3374/2021 del 12/04/2021 ed elaborato grafico allegato con la lettera B), senza che tutto ciò nulla costi al Comune.
- c) Ridefinire l'area dell'Ambito 10 come da allegato B "planimetria" escludendo l'edificio residenziale esistente, lasciando la restante parte come Ambito ad alta vocazione produttiva agricola; con il P.U.G. ne verrà richiesto l'inserimento nell'ambito urbano consolidato AUC-C.

ART. 2 – impegni dei comproprietari

1. I comproprietari si impegnano:

- a) A cedere al Comune o al gestore l'area eventualmente necessaria per l'ampliamento del depuratore comunale a prezzo agricolo;
- b) A rinunciare alla zona destinata ad isola ecologica, già indicata nel RUE, al fine di potere utilizzare l'edificio di futura realizzazione come magazzini per ricovero di attrezzature e materiali ad uso diverso, come indicato al punto b)



art.1.

- c) La presentazione dello strumento urbanistico attuativo inerente le aree di proprietà del soggetto attuatore dovrà avvenire entro 2 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, e comunque entro e non oltre il 26/11/2021, al fine di consentirne l'adozione entro e non oltre il 31/12/2021.

ART. 3 – valore della perequazione

1. Di seguito si individuano le opere infrastrutturali da realizzarsi nel territorio comunale per un valore complessivo dell'opera pari a 165.000 €:
 - a) Continuazione del tombamento dello scolo Cremona con realizzazione della soprastante pista ciclopedonale lungo via Cremona fino all'incrocio con via Borre, per chiudere un percorso naturalistico/ricreativo pedonale molto utilizzato dai cittadini di Pieve di Cento: Via Carbonara – Via San Pancrazio – Via Borre – Via Malafarina:
Costo del tombamento (stesso valore a ml considerato nell'accordo ex Art.18 prot. 2552 del 24/04/2008) pari a 135.000 €.
Le lavorazioni dovranno essere autorizzate con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relative all'Ambito 10 e realizzate entro i termini di validità dello stesso.
 - b) Realizzazione di opere propedeutiche alla costruzione della sala polivalente all'interno del centro sportivo ivi attiguo pari a 30.000 €. Tale valore sarà definito tramite computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale della regione Emilia Romagna.

Art. 4 - Cessione: modalità ed effetti

1. Gli effetti traslativi delle Proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, decorreranno dalla data di stipulazione del contratto di cessione gratuita delle aree.
2. Il Soggetto Attuatore, garantisce la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi o altri gravami e vincoli in genere, comunque denominati.

Art. 5 - Condizioni di efficacia

1. Il presente accordo è efficace, ai sensi dell'art. 18, comma 3, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dalla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Art. 6 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico dello stesso tutte le spese relative al frazionamento e trasferimento della Proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

Art. 7 - Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 8 - Norme Finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa o mediante posta elettronica certificata (pec).
2. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante

per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

Art. 9 - 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.



ALLEGATI:

Costituiscono allegati, quale parte integrante del presente accordo, i seguenti documenti:

- Allegato A - individuazione area d'intervento e superfici utili massime e schema attuativo
- Allegato B – planimetria

Letto, approvato e sottoscritto in doppio originale.

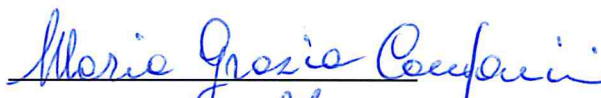
Pieve di Cento, li 20/10/2021

COMUNE DI PIEVE DI CENTO:

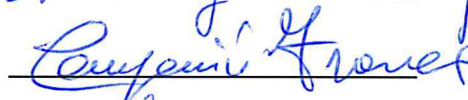


Comproprietari:

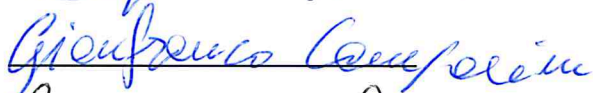
CAMPANINI MARIA GRAZIA



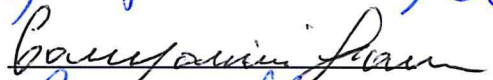
FRANCA CAMPANINI



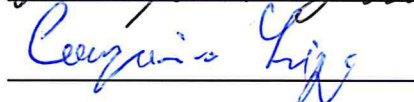
GIANFRANCO CAMPANINI



GIANNI CAMPANINI



LUIGI CAMPANINI



Allegato A

Precedente previsione di cui all'allegato B dell'accordo ex Art.18 prot. 2552 del 24/04/2008 con l'aggiornamento delle superfici catastali interessate:

Di seguito i valori complessivi considerando insieme il Comparto 4 e l'Ambito 10.

Superficie Territoriale (ST)	= 7,6047 Ha (superficie catastale) comprensiva delle aree a verde pubblico cedute e della vendita del verde sportivo
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)	= 712 mq/Ha
Superficie Complessiva realizzabile per funzioni residenziali (SC) suddivisa in: SU Snr N° alloggi teorici insediabili (SC 5.790 : 125 mq/all.) N° abitanti teorici insediabili (SC 5.790 : 50 mq/all.)	= 5.790 mq = 3.867 mq = 1.933 mq = 46 alloggi = 116 abitanti

Era consentito prevedere fino al 10% della SC realizzabile da destinare a funzioni terziarie e ristorative, nel qual caso diminuiva in proporzione la SC residenziale; di conseguenza si dovevano adeguare gli standard di parcheggio come previsto all'art. 13 delle precedenti norme.

Spazi pubblici da prevedere e realizzare all'interno del comparto quali standard:

- verde pubblico sportivo come definito nella tav. 5.a del PRG, già ceduto = 36.408 mq.
- parcheggi pubblici (n. ab. 116 x 6 mq da realizzare e cedere all'interno dell'area edificabile) = 696 mq.

Prescrizioni particolari:

- le aree ricomprese all'interno della fascia di rispetto del depuratore sono inedificabili per le funzioni residenziali;
- le aree ricomprese all'interno delle fasce acustiche di classe IV (in particolare si richiama quella su via Cremona) sono inedificabili per le funzioni residenziali; sono invece edificabili per funzioni terziarie e ristorative;
- la fascia di inedificabilità che coincide con la fascia di classe acustica IV deve essere strutturata (con oneri a carico del soggetto attuatore) in modo tale da funzionare da filtro e da recapito per opere di mitigazione ambientale;
- prevedere, per la quota parte di competenza, un progetto di rete ecologica che si integri con quella più ampia proposta nel Documento Preliminare del PSC;
- prevedere e realizzare collegamenti ciclo-pedonali con il resto del centro abitato.

Avendo la necessità di rimodulare le superfici e gli standard a parcheggio fra il Comparto 4 e l'Ambito 10 per strumenti urbanistici diversi si riporta la seguente nuova suddivisione:

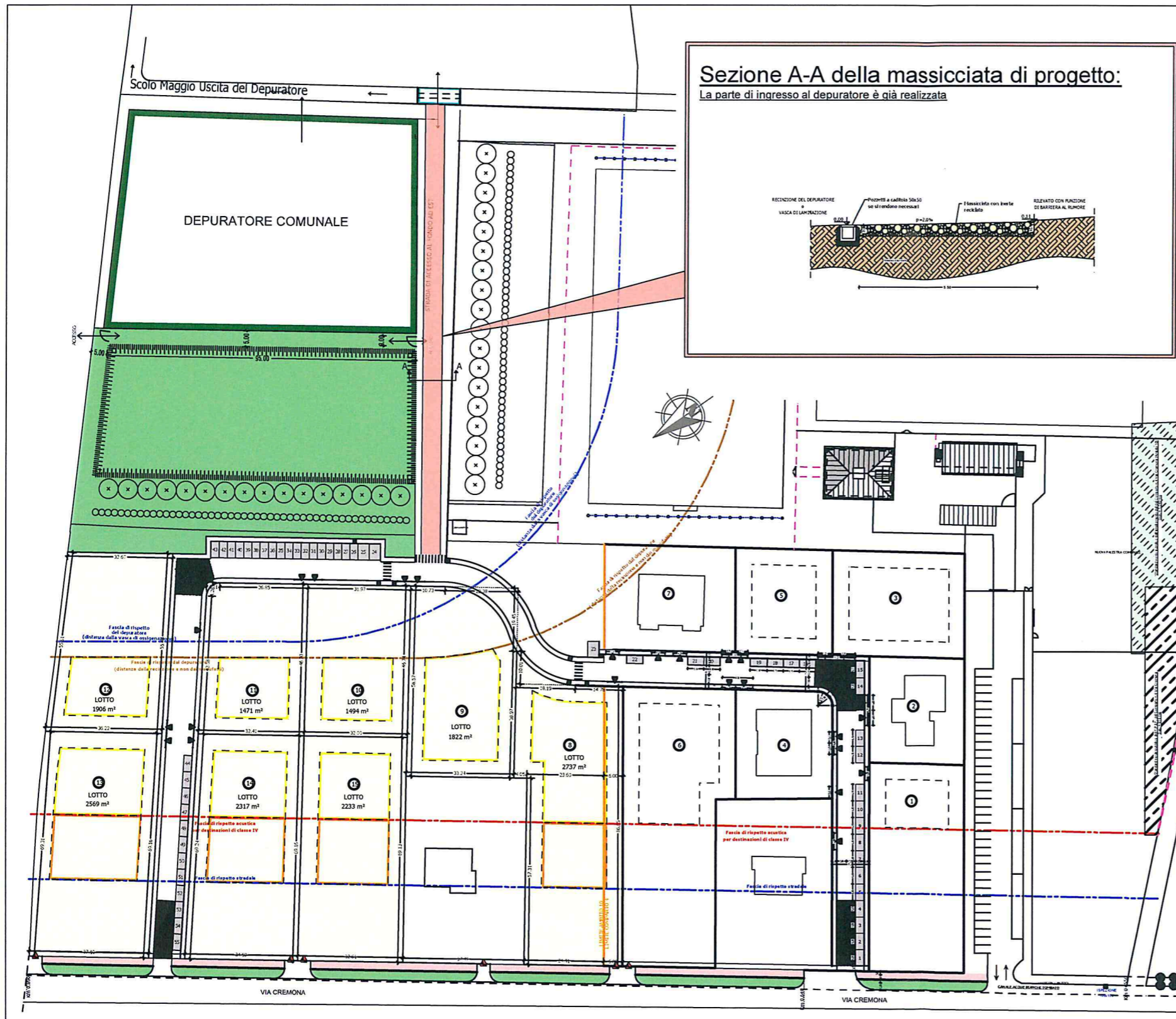
Comparto 4

Superficie Territoriale (ST)	= 1,2656 Ha (superficie catastale)
Superficie Complessiva realizzabile per funzioni residenziali (SC) suddivisa in: SU Snr Verde pubblico ceduto con l'atto di convenzione Notaio Cavicchi del 30/03/2012 Parcheggi pubblici realizzati	= 2.623 mq = 1.867,50 mq = 755.50 mq = 816 mq = 350,50 mq



Ambito 10

Superficie Territoriale (ST)	= 2,6983 Ha (superficie catastale)
Superficie Complessiva realizzabile per funzioni residenziali (SC) suddivisa in: SU Snr Verde pubblico ceduto con l'atto di convenzione Notaio Cavicchi del 30/03/2012 Parcheggi pubblici minimi da realizzare: 696 - 350,50	= 3.167 mq = 1.992,50 mq = 1.174.50 mq = 1.040 mq = 345,50 mq



Sezione A-A della massiccata di progetto:
La parte di ingresso al depuratore è già realizzata

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

PROVINCIA DI BOLOGNA

Realizzazione di massiccata stradale

Committenti:

- MariaGrazia Campanini**
Via Cremona, 70, Pieve di Cento (BO)
Cod. Fisc: CMP MGR 57R51 G643Z
- Franca Campanini**
Via Pradole, 11, Pieve di Cento (BO)
Cod. Fisc: CMP FNC 46S60 G643J
- Gianfranco Campanini**
Via Cremona, 74, Pieve di Cento (BO)
Cod. Fisc: CMP GFR 51H09 G643K
- Gianni Campanini**
Via L.Galuppi, 37, Pieve di Cento (BO)
Cod. Fisc: CMP GNN 38S26 G643F
- Luigi Campanini**
Via Carpeggiani, 3, Cento (FE)
Cod. Fisc: CMP LGU 53S28 G643R

Maria Grazia Campanini
Franca Campanini
Gianfranco Campanini
Gianni Campanini
Luigi Campanini

Dati catastali:
Foglio: 15
Mappale: 909

Proprietà:

- Comune di Pieve di Cento**
Piazza A.Costa, 17, Pieve di Cento (BO)
Cod. Fisc: CF 00470350372

Comune di Pieve di Cento

Progettista e Direttore dei lavori

- Ing. Fabrizio Campanini**
Via Galuppi, 23 - 40066 Pieve di Cento (BO)
C.F. CMP FRZ 69T29 G643V - tel. 051/974818
e-mail. fabrizio@fabriziocampanini.com

tav.	oggetto:	data:
Unica	PROGETTO: - Planimetria Generale e sezione di intervento	30/03/2021
		aggiornamenti:
scala		1.
1:500		2.
1:100		3.
		4.
		5.
		6.