

Prot. n. 2021/0000005

30/03/2021

Accordo di pianificazione con privati

ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20

relativo all'attuazione della Variante al Piano Operativo Comunale

per l'inserimento del "Sub Ambito 10"

FRA

Comune di San Giorgio di Piano, Codice Fiscale 01025510379, pec comune.sangiorgiodipiano@pec.renogalliera.it, con sede in Via della Libertà 35, San Giorgio di Piano, in persona del Legale Rappresentante Sindaco in carica, Paolo Crescimbeni, d'ora innanzi denominato "Comune";

e

C.M.S. Costruzione Maestranze e Servizi s.r.l., P. IVA e C.F. 03448111207, con sede in Molinella (BO) in via Sebastiano Zavaglia n. 15 CAP 40062, in persona del Legale Rappresentante Giuseppe Gabriele, nato a Mazara del Vallo (TP) il 10/05/1994, domiciliato per la carica presso la sede della Società, in qualità di proprietaria delle aree site in San Giorgio di Piano distinte al Catasto Terreni al Foglio 28 mappali 43, 277, 278, 279, 280, 640, 644, 646, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 672, 674, 675, 676, 677 e 678, PEC: costruzionimaestranzeservizi@pec.it; d'ora innanzi denominato come "Soggetto attuatore"

Premesso che:

- Il Soggetto attuatore risulta avente titolo in via esclusiva di un'ampia area di terreno del Comune di San Giorgio di Piano posta a est della Via IV Novembre identificata al Catasto Terreni al Foglio 28 mappali 43, 277, 278, 279, 280, 640, 644, 646, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 672, 674,

675, 676, 677 e 678, della superficie catastale complessiva di circa 26.606,00 mq, come risulta dalla Planimetria catastale (Allegato 1);

- tali aree sono classificate nel vigente Piano Strutturale Comunale come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera" (ANS C), come risulta dall'Elaborato grafico (Allegato 2), e sono disciplinate rispettivamente dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del P.S.C. Vigente e dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del R.U.E. Vigente;

- è intenzione dell'Amministrazione comunale prevedere per tali aree specifiche politiche e azioni per uno sviluppo sostenibile del territorio, della qualità urbana e della previsione di interventi per edilizia residenziale sociale nonché per edilizia convenzionata.

Dato atto che:

- l'Amministrazione comunale ha proceduto alla consultazione dei soggetti che hanno manifestato interesse all'attuazione degli ambiti indicati nel P.S.C. al fine di redigere apposite varianti al P.O.C., ed ha esaminato le proposte pervenute, verificando prioritariamente il rispetto delle previsioni di P.S.C. e delle prescrizioni e condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale indicate nella relativa Valsat;

- il P.O.C. è lo 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 indiretta" e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali;

- dal 21/11/2019 al 20/02/2020, al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra,

il Comune ha pubblicato un avviso nel quale ha invitato i soggetti interessati a presentare proposte per l'eventuale manifestazione di interesse all'inserimento nel P.O.C. per gli ambiti ed i comparti di nuovo impianto previsti dal P.S.C.;

- con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 30/07/2020, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'atto di indirizzo relativo alle manifestazioni di interesse presentate ai sensi dell'art.4 della L.R. n.24/2017;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 27 del 18/03/2021 ha approvato lo schema del presente accordo autorizzandone la sottoscrizione;

- La C.M.S. Costruzione Maestranze e Servizi s.r.l., come in premessa meglio specificata, ha presentato la propria proposta in data 19/02/2020 prot. 2062 ed in data 9/07/2020 prot. 6624 la quale prevede un comparto per insediamento residenziale delle dimensioni complessive di circa mq. 26.606,00 a est della via IV Novembre nell'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 28 mappali 43, 277, 278, 279, 280, 640, 644, 646, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 672, 674, 675, 676, 677 e 678, manifestando l'interesse che le aree siano inserite nel P.O.C. di riferimento;

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la stessa sia di rilevante interesse per la comunità locale e intende dare attuazione alla proposta come nel seguito formulata; dopo aver esaminato le specifiche criticità urbanistico-insediative delle aree in oggetto, ha ritenuto opportuno studiare una linea di intervento condivisa con il Soggetto Attuatore, 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. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento urbanistico attuativo (POC) ed è condizionato alla 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* ed il *Soggetto Attuatore* che sia volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come meglio specificato in seguito:

Impegni dei Soggetti Attuatori:

- impegnarsi all'attuazione dell'intervento oggetto di inserimento nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.), con le obbligazioni che sono state concordate con l'Amministrazione Comunale nell'ambito della manifestazione di interesse;

Tale iniziativa si colloca, quindi, nel più ampio quadro di azioni di valorizzazione, sviluppo e uso razionale della "risorsa territorio" definito, nel P.S.C., nel rispetto della sostenibilità sociale, ambientale ed economica della pianificazione; in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "rilevante interesse per la comunità locale", richiesto dall'art. 18 L.R. n. 20/2000, in quanto concorre a dare compimento alle scelte strategiche, poste a fondamento della nuova pianificazione;

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 degli eventuali soggetti interessati, è di rilevante interesse per la collettività comunale, attraverso l'attuazione degli interventi sopra menzionati con capitali privati, messi nella disponibilità del *Comune* nei tempi definiti nell'Accordo;

Tutto ciò premesso;

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

Art. 1 – Premesse ed allegati

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

Art. 2 - Assunzione degli obblighi e riconoscimento dei diritti

1. Il *Soggetto Attuatore* ed il *Comune* assumono gli obblighi di cui al presente accordo per loro, 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 il *Soggetto Attuatore* immediatamente efficace dal momento della sua stipula.

3. Il Comune di San Giorgio di Piano si obbliga a recepire il presente Accordo con la delibera di adozione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) nonché a confermarne le previsioni nel medesimo P.U.A. approvato: esso costituisce parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

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 il *Soggetto Attuatore* il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

2. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che

ne recepirà i contenuti.

3. Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal Soggetto Attuatore e costituiscono onere ulteriore rispetto alla normale corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 29 L.R. 15/2013 e della D.A.L. n.186/2018, con le sole esclusioni relative alla quota da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.).

Art. 4 – Trasformazione urbanistica

1. Il *Comune* si impegna a trasformare la destinazione urbanistica dell'area in parola, inserendo tramite apposito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.), un nuovo comparto residenziale, denominato "Sub ambito 10", attribuendo una capacità edificatoria complessiva pari a 4.213,00 mq di Superficie Utile (come definita dalle vigenti normative);

2. Il nuovo comparto sarà perimetrato come indicato nello "Schema progettuale ambito planivolumetrico" (Allegata 3);

3. Il Soggetto Attuatore, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 50/2016, nulla devono a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28/01/77 n.10, della L.R. 15/2013 e della D.A.L. n. 186 del 20/12/2018. Si intende quindi che i singoli Permessi di Costruire saranno rilasciati liberi dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria mentre sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, ad eccezione della quota di Edilizia Residenziale Sociale che sarà disciplinata da apposita convenzione.

Art. 5 – Impegni del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a:

a) assumere in via diretta l'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del sub ambito 10 ed a cederle gratuitamente al Comune, consistenti nel:

- verde pubblico: dotazione minima mq. 3.624,00 circa;

- parcheggi pubblici: dotazione minima mq. 906,00 circa;

- strade, marciapiedi, piste ciclabili;

- le opere di compensazione idraulica secondo il progetto autorizzato dal Consorzio della Bonifica Renana, afferenti per capacità di laminazione al Sub ambito 10. In sede di P.U.A. in Variante al P.O.C. sarà definito, in accordo con i Consorzi di gestione, il progetto esecutivo della nuova vasca di laminazione. Il P.U.A. in Variante P.O.C. medesimo definirà nel dettaglio le modalità per l'eventuale versamento da parte dei soggetti attuatori di un onere compensativo a carico di ogni metro quadro di SU da realizzare, da destinare per la realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti.

La quantificazione precisa degli standards urbanistici e delle altre aree da cedere (verde e parcheggi pubblici) avverrà in sede di P.U.A. in Variante al P.O.C. facendo riferimento alle tavole allegare al presente accordo.

b) assumere in via diretta l'urbanizzazione relativa a tutte le reti ed i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori.

Tali opere a) e b) dovranno essere garantite da apposita polizza fidejussoria per il valore delle medesime (stimato in € 1.000.000,00) fin dal momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

c) versare al Comune la somma relativa alla perequazione urbanistica per

complessivi euro 149.140,00, derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse con l'Amministrazione Comunale, entro l'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. in Variante al P.O.C. o in alternativa delle opere pubbliche su richiesta dell'Amministrazione Comunale per il medesimo importo pari a euro 149.140,00 comprensivi di IVA, finanziando in aggiunta a tale importo tutte le spese tecniche necessarie alle opere, da garantire con polizza fideiussoria entro l'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. in Variante al P.O.C. per un importo complessivo pari ad euro 149.140,00. Tali opere saranno da realizzare entro il 31/12/2023 e comunque entro 18 mesi dalla comunicazione dell'opera da eseguire, la comunicazione da parte dell'amministrazione comunale di quale opera dovrà essere eseguita dovrà avvenire entro il 30/04/2022.

La perequazione urbanistica è stata calcolata prevedendo l'utilizzo sia dell'Indice di utilizzazione fondiaria privato, sia di quello pubblico previsti nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.). Una perequazione urbanistica differenziata e aggiuntiva risulta calcolata per l'utilizzo di una parte di edificabilità derivante dalla: "Quota a disposizione per esigenze non prevedibili da utilizzare in ambiti interni o limitrofi al territorio urbanizzato".

Si precisa che non si procederà alla formale approvazione del P.U.A. in Variante al P.O.C. qualora non venisse corrisposta la somma di cui sopra o in alternativa non venisse presentata l'idonea polizza fideiussoria a garanzia relativa alle opere pubbliche da realizzare;

d) cedere al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, una porzione di area interna al comparto, destinata ad attrezzature collettive, con superficie pari a 1.977,00 mq circa e valore stima-

to pari ad euro 19.770,00 complessivi, il tutto da garantire con polizza fideiussoria entro l'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. in Variante al P.O.C.;

e) realizzare, entro il 31/12/2023, una quota di Parcheggi Pubblici extra standard, in adiacenza a via IV Novembre, con superficie pari a 2.566,00 mq circa e valore stimato pari ad euro 282.260,00 complessivi il tutto da garantire con polizza fideiussoria entro l'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. in Variante al P.O.C.;

f) di realizzare a propria cura e spese mq. 603,00 di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato individuati sui lotti di terreno n. 8, all'interno del Sub ambito 10 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza del Sub ambito 10 in ottemperanza all'art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale vigente. La quota di E.R.S. dovrà essere regolamentata da apposita convenzione da sottoscrivere in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica. In tale atto dovranno essere definiti, congiuntamente con l'Amministrazione, Superficie Lorda Vendibile, Prezzo Iniziale di Cessione degli alloggi (fissato sin d'ora in € 1950,00 al netto di Iva e ogni altro onere fiscale corrispondente a circa l'80% della media del valore delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) e criterio per il suo aggiornamento, aumento del PICA non superiore al 10 % in caso di migliorie (varianti), durata della convenzione, esonero del contributo sul Costo di Costruzione, la metodologia di recupero della quota del contributo sul Costo di Costruzione nel caso di inadempienza degli obblighi da parte dei soggetti attuatori. Le Parti convengono sin d'ora che per le

quote E.R.S. sopra indicate le assegnazioni saranno gestite dal Comune ovvero nel caso in cui non si avvalga di tale facoltà dai Soggetti Attuatori con il criterio della priorità per i cittadini residenti o con attività lavorativa in Comune di San Giorgio di Piano, in modo particolare per giovani coppie di età non superiore a 40 anni. Tale priorità verrà a decadere alla chiusura del bando interno di prenotazione effettuato dai Soggetti Attuatori oppure trascorsi 4 mesi dall'inizio dei lavori in tutti gli altri casi.

Art. 6 – Impegni del Comune

- concedere al Soggetto Attuatore un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 3.013,00 di Superficie Utile per il Sub ambito 10, di cui il 20% dovrà essere realizzato come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.), previo il pagamento e/o la realizzazione di opere pubbliche, con le modalità di cui al precedente art.5, per un importo di perequazione urbanistica totale concordato di euro 271.170,00;

- concedere al Soggetto Attuatore un ulteriore diritto edificatorio residenziale in regime di perequazione territoriale pari a mq. 1.200,00 di Superficie Utile per il Sub Ambito 10 derivante dalla quota a disposizione per esigenze non prevedibili da utilizzare in ambiti interni o limitrofi al territorio urbanizzato, previo il pagamento e/o la realizzazione di opere pubbliche, con le modalità di cui al precedente art.5, per un importo di perequazione urbanistica totale concordato di euro 180.000,00;

Art. 7 – Durata dell'Accordo

1. Il presente accordo ha la durata prevista nelle modalità e nelle tempistiche di attuazione indicate nella Legge Regionale n.24/2017 e s.m.i. ,scaduti i termini di cui sopra l'Accordo si intenderà risolto di diritto.

2. Il mancato adempimento degli impegni in esso contenuti nei termini sopra citati potrà essere causa di risoluzione di diritto del presente accordo.

Art. 8 - Condizioni di efficacia del presente accordo

1. Il Comune s'impegna ad attribuire efficacia conformativa al presente accordo allegandolo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al P.O.C. relativo al Sub Ambito 10.

2. L'efficacia conformativa dei suoli del 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 attuativo a cui il presente accordo accede (P.U.A. in variante al P.O.C.).

Art. 9 - Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico del Soggetto Attuatore 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, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.

2. Saranno altresì a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo od in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui tale accordo accede, 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. Il Soggetto Attuatore potrà a tal fine avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10 - Richiami normativi

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. 11 - Allegati

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

- Allegato 1 - Planimetrie catastali;
- Allegato 2 – RUE Tavoleta;
- Allegato 3 - Schema Progettuale Ambito 10 Planivolumetrico;

Art. 12 - Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi indicati in premessa o tramite Pec.

2. Resta facoltà del Soggetto Attuatore 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.

Letto, approvato e sottoscritto

p. Il Comune di San Giorgio di Piano

Il Sindaco

Paolo Crescimbeni

p. C.M.S. Costruzione Maestranze e Servizi s.r.l.

Giuseppe Gabriele (legale rappresentante)

COSTRUZIONI MAESTRANZE e SERVIZI SRL
Via S. Zavaglia, 15
40062 Mellinella (BO)
E-mail: cms.srls@gmail.com
C.F. e P. IVA 0345611207

