

Prot. n. 2021/0000006

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 4.2"

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

GIABER SRL, P. IVA e C.F. 02641631201, con sede in Malalbergo fraz. Altedo (Bo) in via Nazionale nr 134, in persona del Legale Rappresentante Antonio Filardi, nato a Roma il 1/07/1957, 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 23 mappali 987, 989, 1078, 1080, 1082, 1090(parte), pec: giaber@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 Nord della Via Stalingrado, identificata al Catasto Terreni al Foglio 23 mappali 987, 989, 1078, 1080, 1082, 1090 (parte), della superficie catastale complessiva di circa 26.766,00 mq, come risulta dalla Planimetria catastale (Allegato 1);

- tali aree sono classificate nel vigente Piano Strutturale Comunale

GIABER S.r.l.

Via Nazionale 134

40051 Malalbergo Fraz. Altedo BO
C. F. e Part. IVA 02641631201

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

GIABER S.r.l.

Via Nazionale 136
40051 Malabergo Fraz. Altecci
C.F. e Part. IVA 0264163120

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. 28 del 18/03/2021 ha approvato lo schema del presente accordo autorizzandone la sottoscrizione;

- La Giaber S.r.l., come in premessa meglio specificata, ha presentato la propria proposta in data 19/02/2020 prot. 1985 ed in data 15/07/2020 prot. 6847, la quale prevede un comparto per insediamento residenziale delle dimensioni complessive di circa mq. 26.766,00 di Sup.Territoriale mq. 2522,00 di sup. Utile, area posta a Nord della via Stalingrado, distinta al Catasto Terreni al Foglio 23 mappali 987, 989, 1078, 1080, 1082, 1090 (parte), 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:

GIABER S.r.l.
Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Alredo Bc.
C.F. e Part. IVA 02641681201

"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

GIABER S.r.l.

Via Nazionale, 134
40051 Malalbergo Fraz. Altedo BO
C. F. e Part. IVA 02641631201

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

GIABER S.r.l.
Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Altedo BO
C. F. e Part. IVA 02641631201

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 riceverà i contenuti.

3. Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Soggetto Attuatore* e costituiscono onere ulteriore ri-

GIABER S.r.l.

Via Nazionale 134
40051 Malabarigo Fraz. Altedo B.C.
C.F. e Part. IVA 026441631201

spetto 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 4.2, attribuendo una capacità edificatoria complessiva pari a 2.522,00 mq di Superficie Utile (come definita dalle vigenti normative);

2. Il nuovo comparto sarà perimetrato come indicato nello "Schema progettuale ambito planivolumetrico" (Allegato 3) e così come definito nel "masterplan" (Allegato 4), il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in variante al Piano Operativo Comunale (P.O.C.) dovrà essere redatto congiuntamente all'attiguo "Sub Ambito 4.3" attuabile anche in differenti stralci funzionali, così come indicato nell'allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 30/07/2020;

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

GIABER s.r.l.
Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Altedo BO
C. F. e Part. IVA 02641631201

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 4.2 ed a cederle gratuitamente al Comune, consistenti nel:- verde pubblico: dotazione minima mq. 2.160,00 circa (su tale superficie vanno calcolate le attrezzature e le piantumazioni secondo il vigente regolamento Comunale del Verde);
- verde pubblico extra standard mq 2.962,00 circa (su tale superficie non vanno calcolate le attrezzature e le piantumazioni secondo il vigente regolamento Comunale del Verde, ma deve essere realizzato il prato ed i percorsi previsti in continuità al Sub Ambito 4.1 e nel Masterplan);
 - parcheggi pubblici: dotazione minima mq. 540,00 circa (725,00 mq circa di progetto);
 - 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 4.2 e 4.3. In sede di P.U.A. in Variante al P.O.C. saranno definite le tempistiche di realizzazione della vasca e 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.

GIABER S.r.l.

Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Alteto BU
C.F. e Part. IVA 02641631201

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 allegate 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 € 350.000,00) fin dal momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

c) versare al Comune la somma relativa alla perequazione urbanistica per complessivi euro 153.000,00, derivante dalle obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse con l'Amministrazione Comunale, da versare in 3 quote annuali di importo pari ad € 51.000,00 cadauna.

La prima rata dovrà essere versata entro l'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. in Variante al P.O.C. e le due rate successive dovranno essere garantite da apposita polizza fideiussoria e versate esattamente un anno e due anni dopo il versamento della prima rata.

Si precisa che non si procederà alla formale approvazione P.U.A. in Variante al P.O.C. qualora non venisse corrisposta la prima rata e la fidejussione di cui sopra entro l'approvazione in Consiglio Comunale del P.U.A. in Variante al P.O.C.

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.).

d) di realizzare a propria cura e spese mq. 764,00 di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato individuati sui lotti di ter-

GIABER S.r.l.
Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Altedo BC
C. F. e Part. IVA 02644631201

reno individuati con lettera I, all'interno del Sub ambito 4.2 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza del Sub ambito 4.2 e 4.3 (proprietà Atti Anna) 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

GIABER s.r.l.
 Via Nazionale 134
 40051 Malalbergo Fraz. Altedo s.s.
 C.F. e Part. IVA 02641631201

pari a mq. 2.522,00 di Superficie Utile per il Sub ambito 4.2, di cui 764,00 mq di Superficie Utile (quota sub ambiti 4.2 e 4.3) 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 153.000,00 ;

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 4.2.
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.

GIABER S.r.l.
Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Altedo BO
C.F. e Part. IVA 02641631201

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 4.2 Planivolumetrico;
- Allegato 4 - Masterplan dell'Ambito 4;

Art. 12 - Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata

GIABER s.r.l.

Via Nazionale 134
40051 Majalbergo / Fraz. Altedo BO
C.F. e Part. IVA 02641631201

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. GIABER S.r.l.

Antonio Filardi (legale rappresentante)


GIABER S.r.l.
Via Nazionale 134
40051 Malalbergo Fraz. Altedo BO
C. F. e Part. IVA 02641631201

1

2

3

4