

Prot. n. 2021/0000004

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 9"

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

FABBRI mons. MASSIMO, nato a Bologna il giorno 21 ottobre 1961, codice fiscale FBB MSM 61R21 A944G, domiciliato per la carica presso la sede sotto indicata, il quale dichiara di intervenire al presente non in proprio, ma atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di:

"ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELL'ARCIDIOCESI DI BOLOGNA", con sede in Bologna alla via degli Albani n. 6, codice fiscale 92009910370, a quanto infra autorizzato e legittimato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18 dicembre 2020, 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 ferrovia e a sud di Via Marconi, identificata al Catasto Terreni al Foglio 28, mappali 245 e 470 della superficie catastale complessiva di circa 32.400,00 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 interessa-

ti 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. 26 del 18/03/2021 ha approvato lo schema del presente accordo autorizzandone la sottoscrizione;

- Il Soggetto attuatore, come in premessa meglio specificato, ha presentato la propria proposta in data 20.02.2020 prot. 2110 ed integrata in data 9.07.2020 prot. 6623 riferita alla propria proprietà, con la previsione di un nuovo comparto per insediamento residenziale delle dimensioni complessive di circa mq. 32.400,00 situato a ovest della SP 44 e distinta al Catasto Terreni al Foglio 28 mappali 245 e 470, 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 soddisfaci-

mento 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 9", attribuendo una capacità edificatoria complessiva pari a 4.381 mq di Superficie Utile (come definita dalle vigenti normative);

2. Il nuovo comparto sarà perimetrato come indicato nello "Schema progettuale ambito planivolumetrico" (Allegato 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

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 9 ed a cederle gratuitamente al Comune, consistenti nel:

- verde pubblico: dotazione minima mq. 3.755,00 circa;
- parcheggi pubblici: dotazione minima mq. 939,00 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 9. 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.

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 € 900.000,00) fin dal momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

c) a realizzare a scomputo totale della perequazione urbanistica i seguenti interventi:

- 1) Progettare, realizzare su area di proprietà dell'Istituto e cedere gratuitamente al Comune una saletta civica a Gherghenzano, per complessivi 120 mq. di Superficie Utile (SU), con accesso autonomo, dotata dei relativi servizi igienici e di un'area cortiliva/verde dedicata con parcheggi handicap,

di circa 500 mq, il tutto al servizio della Frazione. L'area della saletta, meglio dettagliata in apposita tavola allegata, dovrà essere identificata quale area destinata ad attrezzature collettive. La Superficie Utile (SU) necessaria per la realizzazione della saletta medesima sarà considerata dotazione aggiuntiva rispetto alla Superficie Utile (SU) dell'Ambito e pertanto non verrà "stralciata" dalla Superficie Utile (SU) esistente di proprietà IDSC, (vedi "Allegato 3").

2) Progettare e realizzare su area comunale un tratto di strada extra-comparto e della relativa pista ciclabile su Via Cesari al fine di collegare il Sub ambito 9 all'edificio esistente.

3) Progettare, realizzare e cedere un'area verde ambientale extra standard di circa 10.000,00 mq e realizzare in tale area una Pista Ciclabile di collegamento tra Via Cesari e Via Santa Maria in Duno o almeno fino ad innestarsi alla pista ciclabile già prevista a margine della rotatoria per l'Interporto, su area extra standard.

Le opere specificate al precedente punti 1), 2) e 3) dovranno essere realizzate e cedute entro 18 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del P.U.A. in variante al P.O.C.,

4) Prevedere un lotto di Superficie Fondiaria pari a circa mq 1.729, all'interno del Sub ambito 9 meglio identificato con il n° 11 in "Allegato 4", dotato di una Superficie Utile (SU) pari a 876 mq quale attuazione da parte del comparto di tutta la quota "ERS". Tale lotto dovrà essere interamente destinato alla realizzazione di un edificio deputato alla LOCAZIONE PERMANENTE A CANONE CONCORDATO, nel rispetto dei parametri regionali. In sede di sottoscrizione della convenzione a valle dell'approvazione del

Piano Urbanistico Attuativo, dovrà essere sottoscritta anche una specifica convenzione della durata di anni 10, tra IDSC e il Comune per definire i criteri con cui IDSC potrà procedere - in sede di sola prima assegnazione – a destinare gli alloggi. In particolare verrà data priorità a giovani coppie di età non superiore a 40 anni, Forze dell'Ordine e Forze Armate, residenti e/o operanti nel Comune di San Giorgio di Piano.

Art. 6 – Impegni del Comune

Concedere al Soggetto Attuatore un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq. 4.381 di Superficie Utile per il Sub Ambito 9, a fronte della realizzazione degli interventi di interesse pubblico di cui al precedente art 5, per un importo di perequazione urbanistica totale concordato corrispondente a 486.015,50 Euro, da garantire con una polizza fidejussoria pari a 264.000,00 euro per la garanzia delle opere e delle spese tecniche di cui al punto 1 della lettera c) del precedente art.5, da consegnare entro l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.O.C. e con una seconda polizza fideiussoria avente un importo pari alla restante somma di 222.015,50 Euro, per la garanzia delle opere e degli impegni di cui ai punti 2-3-4 della lettera c) del precedente art.5, da versare entro la sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.O.C. contestualmente alla polizza a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria del sub ambito 9.

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 9.

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 Tavoletta;
- Allegato 3 - Gherghenzano – Localizzazione Saletta;
- Allegato 4 - Schema progettuale planivolumetrico Sub Ambito 9.

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

Per IDSC Bologna

Il Presidente Mons. Massimo Fabbri