

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

**ACCORDO CON I PRIVATI PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO
"NUOVO CHIESOLINO"**

Ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n°20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n°241 del 7 agosto 1990 e dell'art. 23 della Legge Regionale 19 dicembre 2002, n°37.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni conseguente effetto di legge

TRA

1. Il **Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)**, con sede in Corso Italia n. 70, Codice Fiscale 00874410376, Partita IVA 00525661203, di seguito denominato "*Amministrazione Comunale*", in persona del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, **Ing. Valerio Bonfiglioli**, nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il 25 aprile 1971, domiciliato per la carica a San Giovanni in Persiceto in Corso Italia n. 70, il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente in nome e per conto del "Comune" ed in forza di quanto stabilito dalla delibera di Giunta Comunale n. ___ del _____.

E

2. _____ nato a _____, il _____ e residente a _____ in via _____, Codice Fiscale _____, di seguito denominato "*Soggetto Attuatore*", in qualità di proprietario delle aree interessate dal presente accordo, come di seguito meglio indicato.

Premesso che:

- Il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 38 e 39 del 07/04/2011, rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (11/05/2011), ai sensi dell'art. 32, comma 12 della LR n. 20/2000;
- La Legge Regionale n. 20/2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" dispone per i Comuni l'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) che, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nell'arco temporale di cinque anni;
- La Legge Regionale n. 16/2012 "*Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012*" all'art. 4, comma 15, dispone per i Comuni di cui all'art. 1 della Legge 122/2012 la possibilità, allo scopo di favorire la ripresa dell'attività delle comunità insediate, di attuare le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), ancorchè privo di Piano Operativo Comunale (POC), con la presentazione o l'adozione entro il 31/12/2015 di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;
- la medesima LR 20/2000 sopra richiamata, all'art. 30, comma 10, prevede che, per identificare le aree o gli edifici nei quali realizzare gli interventi attuativi, il Comune possa attivare una consultazione pubblica al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC);

- l'art. 9 dello Statuto comunale recita: *“Il Comune promuove ed attua un organico assetto del territorio, attraverso un programmato sviluppo degli insediamenti umani, delle infrastrutture sociali e degli impianti industriali e commerciali e delle aree agricole, nell'ambito di strumenti urbanistici sovra-comunali e nel rispetto dei valori ambientali.”*
- ai sensi delle norme sopraccitate, con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, l'Amministrazione Comunale ha inteso avviare una procedura di consultazione pubblica al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad avanzare proposte di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), con lo scopo di procedere alla sottoscrizione di Accordi con il Privato (ex. Art. 18 LR 20/2000);
- è interesse dell'Amministrazione Comunale, così come indicato nella delibera sopraccitata, il raggiungimento di obiettivi strategici, di seguito brevemente riportati:
 1. riqualificazione urbanistica, ricucitura degli ambiti consolidati, rigenerazione degli ambiti storici;
 2. potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.);
 3. attuazione delle quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale, come strumento per realizzare le politiche abitative dell'amministrazione;
 4. qualificazione energetica e sismica degli interventi edilizi;
 5. dare risposta ad esigenze legate all'espansione, potenziamento e valorizzazione di attività produttive/terziarie sul territorio, attraverso uno strumento che consenta di valutarne la sostenibilità.
- è inoltre interesse dell'Amministrazione, assoggettare ciascun intervento attuativo del Piano Strutturale Comunale (PSC) ad un “contributo di sostenibilità”, a favore del Comune, commisurato, ai sensi della perequazione urbanistica definita dall'art. 7 della LR 20/2000, alla valorizzazione immobiliare generata attraverso l'assegnazione dei diritti Edificatori e declinato nella cessione di aree o in alternativa nella realizzazione di opere e/o nel concorso economico alla realizzazione di dotazioni territoriali;
- è infine interesse dell'Amministrazione il contenimento delle quantità edificatorie ad uso residenziale di nuova previsione ed il mantenimento di una densità urbanistica medio-bassa, in continuità con l'esistente, garantendo un equilibrio tra domanda e offerta di nuovi alloggi. Da ciò ne consegue la scelta di privilegiare indici edificatori attestati sul minimo previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e di subordinare eventuali indici edificatori superiori ad una dettagliata valutazione di sostenibilità, nonché ad una presenza di interventi di pubblica utilità particolarmente rilevanti;
- in data 30/9/2013, con prot. 44432, il Soggetto Attuatore inoltrò la propria *“Domanda di inserimento dell'ambito o intervento tra gli strumenti attuativi del PSC”* che, tuttavia, non trovò il consenso dell'Amministrazione; successivamente, con lettera prot. n. 32228 del 17/08/2015 è stata inoltrata una nuova proposta, sostitutiva della precedente, quest'ultima integrata in data 24/8/2015 (prot. 32884), in data 25/9/2015 (prot. 37480) e in data 6/10/2015 (prot. 39031);
- con la proposta presentata il Soggetto Attuatore ha previsto l'attuazione di una porzione dell'ambito “ARS.SG V” censito in catasto al Foglio n°21, mappali 455, 25, 486, 487, 488, per una SU (Superficie Utile) totale maturata di mq 420, dovuti all'applicazione di un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,11; a fronte della realizzazione delle seguenti opere: realizzazione del marciapiede nel primo tratto di via Poggeschi, con conseguente cessione dell'area; sistemazione dell'area a spartitraffico posta nell'incrocio tra Via Cento e Via Poggeschi, sul lato del futuro marciapiede; cessione di una quota extra di superficie territoriale pari a mq 1.389 quale contributo di sostenibilità;
- l'Amministrazione Comunale ha condotto la concertazione con gli interessati ed ha esaminato le proposte pervenute, al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree

in esame, sulla base degli elaborati e delle proposte presentate nell'ambito della concertazione e sulla base dei criteri approvati con la citata delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013;

- il Soggetto Attuatore, in questa sede, dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dal Comune per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte nell'articolato del presente atto e nei relativi allegati;
- il presente accordo diverrà efficace solo a seguito dell'approvazione, da parte dell'organo competente, del relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le modalità previste dalla LR 16/2012, qualora questo venga presentato entro il termine del 31/12/2015 (salvo eventuali proroghe). Diversamente il presente accordo diverrà efficace solo a seguito dell'approvazione, da parte dell'organo competente, del Piano Operativo Comunale (POC)
- il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e al convenzionamento in tale sede delle cessioni di aree e/o opere, nonché della realizzazione di opere a carico del Soggetto Attuatore, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso.

Evidenziato che:

- sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico, di cui al comma 2 dell'art. 18 della LR 20/2000, al fine di sottoscrivere il presente accordo in quanto gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione Comunale di acquisire impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi e/o opere funzionali a rispondere alle esigenze già espresse dall'Amministrazione Comunale, ad acquisire impegni relativamente al rafforzamento delle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e all'incremento del patrimonio immobiliare da destinare a finalità pubbliche; il tutto in linea con gli obiettivi stabiliti dalla pianificazione urbanistica generale (PSC). In particolare la proposta presentata prevede:
 - realizzazione del marciapiede nel primo tratto di via Poggeschi, con conseguente cessione dell'area;
 - sistemazione dell'area a spartitraffico posta nell'incrocio tra Via Cento e Via Poggeschi, sul lato del futuro marciapiede;
 - cessione di una quota extra di superficie territoriale pari a mq 1.389.

Ritenuto altresì:

di condividere le valutazioni fatte dal Servizio Urbanistica in merito alla compatibilità delle scelte di pianificazione qui concordate in quanto il presente accordo attiva scelte di pianificazione che sono in linea con gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio sanciti dagli strumenti vigenti di pianificazione generale del territorio;

Tutto ciò premesso e richiamato, tra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore si conviene e si stipula quanto segue, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della LR n. 20/2000.

Art. 1 – Conferma delle Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse, le definizioni e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e si intendono integralmente richiamate.

Art. 2 – Impegni del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore assume gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciute, per effetto del presente accordo, si intendono riconosciuti anche agli eventuali aventi causa, a qualsiasi titolo.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare all'Amministrazione Comunale, entro il termine di anni 5 dalla data di sottoscrizione del presente accordo, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Qualora il PUA venga presentato oltre il termine indicato dall'art. 4, comma 15, della LR 16/2012 e cioè entro il 31/12/2015 (salvo eventuali proroghe), il Soggetto Attuatore è consapevole che l'efficacia del presente accordo è subordinata al recepimento dello stesso nell'ambito del Piano Operativo Comunale (POC).
4. Il PUA di cui al punto precedente dovrà essere redatto in conformità agli impegni del presente atto e nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti, corredato da relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno più precisamente definiti:
 - a) i termini per la presentazione dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione;
 - b) i tempi e i modi di definizione delle opere e/o impianti da realizzare;
 - c) i tempi e i modi della realizzazione delle opere e della cessione delle aree;
 - d) le garanzie a fronte del rispetto degli impegni assunti;
 - e) tempi e modi di trasferimento al Comune della proprietà delle opere da realizzare;
 - f) la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'eventuale scomputo degli stessi a fronte della realizzazione diretta delle stesse opere di urbanizzazione;
 - g) i tempi e i modi di gestione delle eventuali procedure di esproprio.

Gli elaborati grafici allegati al presente accordo costituiscono riferimento puramente indicativo e non debbono essere ritenuti vincolanti per la redazione e l'approvazione del PUA.

5. A fronte dell'assegnazione dei diritti edificatori pari a 420 mq di SU, il Soggetto Attuatore si impegna ad accettare i seguenti obblighi, condizionatamente alla effettiva realizzazione dell'intervento edilizio che sarà sancita dall'approvazione del PUA di cui al punto 3 precedente e dalla sottoscrizione del relativo atto di Convenzione:
 - a) cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale una quota pari al 30% della Superficie Territoriale dell'ambito di intervento, individuata all'interno dell'ambito "ARS.SG V" stesso e, precisamente, nei mappali 25 e 455;
 - b) cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale l'area corrispondente allo standard di verde pubblico, nella misura richiesta dal PSC, ovvero pari a mq 294, all'interno dell'ambito di intervento e precisamente nei mappali 25 e 455.
 - c) cedere a titolo di "contributo di sostenibilità" all'Amministrazione Comunale la restante area dei mappali 25 e 455 fino al loro completamento, oltre che l'area catastalmente individuata nei mappali 453 e 457 necessaria per raggiungere la suddetta.
 - d) quale "contributo di sostenibilità", a progettare, realizzare, collaudare secondo le specifiche che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché cedere al Comune stesso le seguenti opere e relative aree:
 - d.1) tratto di marciapiede in via Poggeschi, insistente sui mappali 313 e 320 del Foglio 21, in continuità e con le medesime caratteristiche di quello esistente sulla restante parte della medesima via;
 - d.2) aiuola spartitraffico sulla restante porzione di terreno del mappale 313, da sistemare con

Per la realizzazione di tali opere si quantifica un importo, al netto dell'IVA, pari a €33.938,00 comprese le spese tecniche. Nel caso in cui tale "contributo di sostenibilità" risultasse superiore all'impegno di spesa necessario alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo punto 5 commi d.1) e d.2), il Soggetto Attuatore dovrà provvedere, per la parte eventualmente eccedente, con la realizzazione di altre opere indicate dall'Amministrazione Comunale o con il concorso economico alla realizzazione di dotazioni territoriali.

Qualora, in sede di adeguata definizione progettuale esecutiva, l'onere economico occorrente alla realizzazione compiuta di tali opere dovesse eccedere l'importo del "contributo di sostenibilità" di cui sopra, tale maggior onere, per la cifra eccedente il contributo stesso, sarà a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti;

- e) realizzare la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno pari al valore minimo richiesto dal PSC, corrispondente al 27% dei nuovi alloggi maturati dall'edificabilità attribuita all'ambito ARS oggetto del presente accordo, con le modalità previste dall'art. 2, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC. Ciò si traduce in 113,40 mq di SU minimi di cui almeno 56,70 mq dovranno essere destinati in modo duraturo all'affitto convenzionato.
 - f) monetizzare, ai sensi dell'art. 105, comma 5, lett.b) delle NTA del PSC, lo standard di parcheggio pubblico, nella misura richiesta dal PSC stesso.
6. Qualora le aree su cui realizzare le opere a titolo di "contributo di sostenibilità" non si trovino nella disponibilità del Comune di San Giovanni in Persiceto o dei Soggetti Attuatori questi saranno tenuti ad acquisire tali aree prima dell'inizio dei lavori e cederle al Comune al termine di questi. Nel caso in cui l'acquisizione non sia possibile, il Comune dovrà attivare le necessarie procedure espropriative. Nel caso in cui il Comune non completi le procedure di esproprio entro una data utile per l'inizio dei lavori da parte dei Soggetti Attuatori (che dovrà essere sancita dalla convenzione urbanistica), il Comune si riserva la possibilità di effettuare direttamente le opere previa escussione delle relative garanzie depositate.
7. Il Soggetto Attuatore si obbliga, in caso di cessione delle aree interessate dall'accordo stesso a un altro soggetto, ad allegare negli atti di vendita il presente accordo, pena la decadenza dello stesso, specificandone il contenuto, così da costituire parte integrante dell'atto e far aderire i terzi acquirenti agli obblighi ivi previsti.

Art. 3 – Impegni del Comune

1. L'Amministrazione Comunale si impegna ad avviare la procedura di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) qualora risulti conforme al presente Accordo e rispetti quanto previsto al comma 4 dell'articolo 2.
Il PUA sarà approvato secondo le procedure previste dall'art. 35 della LR 20/2000 e dall'art. 4 della LR 16/2012 qualora venga presentato entro la data del 31/12/2015 (salvo eventuali proroghe), in caso contrario l'approvazione avverrà secondo quanto previsto dall'art. 35 della LR 20/2000 previo inserimento dello stesso a POC.
L'Amministrazione Comunale si impegna in questo caso ad attivare le procedure del POC entro il termine di validità di anni 5 dalla sottoscrizione del presente Accordo.
Qualora il PUA trasmesso non risulti conforme all'Accordo sottoscritto e in particolare non rispetti gli impegni stabiliti al precedente art. 2, l'Amministrazione Comunale potrà non procedere all'avvio della procedura e la proposta verrà respinta.
2. L'Amministrazione Comunale si impegna ad effettuare le eventuali procedure di esproprio necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal presente accordo quale "contributo di sostenibilità".

Art. 4 – Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 l'efficacia del presente accordo è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. A tal proposito, ai sensi dell'art. 4, comma 15, della LR 16/2012, il presente accordo, con il quale si prevede l'attuazione di parte delle "previsioni del PSC che risulta approvato alla data del 20/05/2012", può essere attuato con la presentazione o l'adozione entro il 31/12/2015 (salvo proroghe) di PUA di iniziativa privata o pubblica, in deroga alle disposizioni della LR 20/2000 che attengano all'efficacia dei piani e alla

obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa e attuativa. In questo caso la sua efficacia è subordinata all'approvazione del suddetto PUA. Scaduto tale termine l'efficacia del presente accordo è subordinata al recepimento dello stesso nell'ambito dell'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) o di sue varianti.

2. Il presente accordo resterà valido per 5 anni dalla sottoscrizione, al termine dei quali decadranno tutti gli impegni e tutti i diritti sanciti dallo stesso.

Art. 5 – 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, di qualsiasi natura, relative al frazionamento e trasferimento della proprietà delle aree oggetto del presente accordo.

Art. 6 – Richiami normativi

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

Art. 7 – Controversie

1. Tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente Accordo e che non fossero definite in via amministrativa saranno, nel termine di trenta giorni da quello in cui è stato notificato il provvedimento amministrativo, deferite all'organo giudiziario competente per materia del Foro di Bologna, con esclusione del giudizio arbitrale.

Allegati:

planimetria della proposta d'intervento