

N. 2238

(registro scritture private)

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna

ACCORDO CON IL PRIVATO

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 Calderara di Reno** (BO), con sede in Piazza Marconi n. 7 – CF 00543810378 - di seguito denominato “*Comune*”, in persona del Dirigente Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19 aprile 1960, domiciliato per la carica presso la sede comunale, nominato con decreto sindacale n. 49/2009, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Calderara di Reno, E

2. il **Sig. De Matteis Filippo** nato a Roma il 15 maggio 1931 C.F. DMT FPP 31E15 H501D e residente in Calderara di Reno - Via Mazzini n 3 - di seguito denominato “*Privato Proprietario*”, in qualità di legale rappresentante della ditta **IMMOBILIARE OLMI Srl** con sede in Calderara di Reno - Via Armaroli n°. 34/2 Cf e P.IVA 02316801204 proprietaria di un'area posta in Calderara di Reno di superficie territoriale mq. 3.754,00 , censita in catasto al Fg 44 Particelle 403-407 ed individuata nello strumento urbanistico comunale vigente (PSC) come AP 1;

3. **La Sig.ra De Matteis Anna** nata a Milano il 05 settembre 1956 C.F. DMT NNA 56P45 F205Y, residente in Calderara di Reno, Via Rizzola Levante n 1, di

Angelo Premi

De Matteis Filippo

De Matteis Anna



seguito denominata "Privato Proprietario", in qualità di proprietaria di un'area
posta in via Mazzini, di superficie territoriale mq. 1808,00, censita in catasto al
Fg 44 Particella 600 ed individuata nello strumento urbanistico comunale
vigente (PSC) come DOT_E;

4. **il Sig. De Matteis Filippo** nato a Roma il 15 maggio 1931 C.F. DMT FPP
31E15 H501D e residente in Calderara di Reno Via Mazzini n 3, e **De Matteis
Anna** nata a Milano il 05/09/1956 C.F. DMT NNA 56P45 F205Y residente in
Calderara di Reno Via Rizzola Levante n 1, di seguito denominati "Privato
Proprietario", in qualità di comproprietari di parte di un'area posta in via
Mazzini n 1-3, di superficie territoriale mq. 684 circa, censita in catasto al Fg
44 Particella 8 (parte) ed individuata nello strumento urbanistico comunale
vigente (PSC) come AC 2 e con destinazione a Verde Pubblico nel Piano
Particolareggiato del Comparto 82 Bis.

Premesso che:

- il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 47 del 07.04.2011, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso di approvazione (11.05.2011), ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n.20/2000;
- la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- il Comune di Calderara di Reno ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della

L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C. e, a tal fine, ha attuato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

- è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo coerente di ristrutturazione del sistema urbano e del paesaggio. Tale processo dovrà condurre ad un quadro complessivo di rilevante miglioramento delle prestazioni dei manufatti e degli spazi in ordine al risparmio di energia e alla qualificazione ecologica, contestuali al rafforzamento degli elementi identificativi del paesaggio e del patrimonio naturalistico e ambientale. La connotazione degli insediamenti urbani esistenti, rafforzati dal disegno di previsione del PSC, consente infatti di realizzare un positivo temperamento delle esigenze suddette, grazie anche ad un rigoroso rispetto del Sistema delle Tutele e all'applicazione delle politiche di tutela e valorizzazione agricola del Territorio Rurale.

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune ha attivato una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), 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 PSC, nonché rispetto ai "Criteri e linee guida per la formazione del POC" approvati con Deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 20/03/2012.



Am. de. M. de. Bivio

[Signature]

[Signature]



- che in data 31/01/2012, prot. 2716 il sig. De Matteis Filippo ha inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC nell'ambito in oggetto,

previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione;

- che l'Amministrazione Comunale ha condotto la concertazione con i sig.ri.

Privati Proprietari al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di

intervento sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel POC sulla base degli

elaborati e delle proposte presentati nell'ambito dell'attività di concertazione, e sulla

base dei criteri approvati con la citata delibera G.C. n.44 del 20/03/2012, fissandone

le modalità nella apposita scheda di sintesi che costituirà parte integrante del POC

da adottare:

- che pertanto il sig. **De Matteis Filippo** in qualità di legale rappresentante della

ditta IMMOBILIARE OLMI Srl , potrà risultare titolare, alle condizioni definite dal

POC, dell'assegnazione di diritti edificatori pari a 510 mq. di Su a destinazione

residenziale per la realizzazione di 6 alloggi di cui 2 di ERS la cui tipologia sarà

successivamente definita nel PUA dell'ARS di atterraggio per un lotto fondiario di

circa 1700,00 mq , a fronte della cessione delle aree di proprietà, individuate

catastralmente al Fg. 44 Particelle 407 di 1405,00 mq e Particella 403 di 2349,00 mq

poste nell'area attualmente a destinazione produttiva di Via Marcheselli/Torretta; le

spese di cessione di dette aree saranno a carico della proprietà con atto da effettuarsi

entro tre mesi dalla approvazione del POC;

- che l'Amministrazione comunale, ai fini di una migliore distribuzione delle

aree da destinare a verde pubblico nel comparto 82 bis concorda di modificare con il

POC la definizione planimetrica delle aree DOT E (trasformandole in verde

pubblico) e delle aree attualmente a verde pubblico trasformandole a verde privato

attivando dopo l'adozione del POC la procedura di variante al Piano

particolareggiato in attuazione;

- che i Sigg. De Matteis Filippo e De Matteis Anna in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto;

- che il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione del PUA e al convenzionamento in tale sede delle cessioni ed opere da realizzare a carico del privato, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso.

Considerato che:

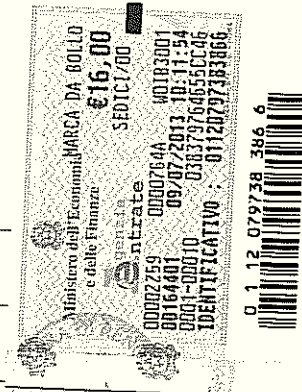
l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione del POC, con immediata acquisizione delle aree per le finalità pubbliche individuate in premessa;

Sottolineato che:

sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione di acquisire impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione della città pubblica, agli interventi di competenza privata, ad acquisire impegni relativamente al rafforzamento delle quote di Edilizia Residenziale Sociale - ERS e ad individuare ed acquisire, od avere, in disponibilità nuovi lotti funzionali alla attuazione degli interventi previsti nel POC.

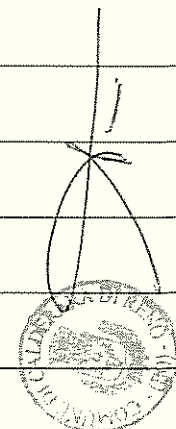
Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella



Ann. de. Ubertini

De Matteis



pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità

locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti

di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e

pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi” e che

“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”;

b) *l’art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del*

provvedimento, che testualmente dispone: “Art. 1. In accoglimento di osservazioni e

proposte presentate a norma dell’articolo 10, l’amministrazione procedente può

concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento

del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto

discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli

accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per

atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non

diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e

contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono

soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi

di pubblico interesse l’amministrazione recede unilateralmente dall’accordo, salvo

l’obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali

pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell’imparzialità e del

buon andamento dell’azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica

amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione

dell’accordo è preceduta da una determinazione dell’organo che sarebbe

competente per l’adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di

formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono

riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. ”

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Calderara di Reno, rappresentato dal Dirigente Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, Arch. Angelo Premi e i privati proprietari sig. De Matteis Filippo e De Matteis Anna, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni della proprietà

1. I privati proprietari, dei terreni di cui alle premesse meglio individuati negli allegati al presente accordo:

2. Identificazione catastale delle aree di via Marcheselli/via Torretta

3. Ripresa aerea con delimitazione del Comparto 82bis;

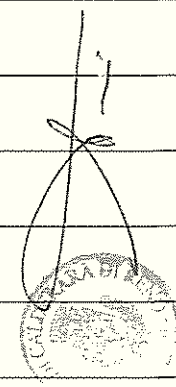
4. Stralcio Comparto 82bis;

5. si impegnano ad accettare le condizioni previste per l’inserimento di tali aree nel POC: contenute nel verbale di chiusura di concertazione prot 26571 del 04/11/2012, che consistono nell’assegnazione dei diritti edificatori per usi residenziali nella quantità di 510 mq. di Su, da utilizzare su una parte delle aree di dimensioni pari ad Sf di circa 1700 mq., e nella cessione bonaria al Comune di Calderara di Reno dell’area identificata al NCT al foglio 44 particelle 403-407, area sulla quale il POC provvederà ad eliminare la capacità edificatoria.

6. La cessione bonaria dell’area al Comune di via Marcheselli/via Torretta, alle condizioni economiche pattuite che ne riconoscono il valore in € 48.802,40, è subordinata al riconoscimento dei diritti edificatori di cui al successivo art. 3 da parte del Comune e dalla approvazione del POC in merito a una migliore

Angelo Premi

De Matteis Filippo



distribuzione delle aree destinate a verde pubblico e verde privato in attuazione al comparto 82 bis, vale a dire al recepimento del presente accordo nel POC.

7. Il Privato si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica e la cessione di aree, per un ammontare complessivo pari ad Euro 36.084,87, in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione, alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni comunque dovuti nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione, il tutto come declinato in dettaglio nel verbale di chiusura concertazione prot 26571 del 04/11/2012 . In alternativa, si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare degli impegni suddetti, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 36.084,87;

8. il soggetto privato si impegna a cedere o a mettere a disposizione al Comune o ad altro soggetto dal medesimo individuato le aree individuate al NCT al foglio 44 particelle 403-407 funzionali alla attuazione di altri interventi del POC o di interesse pubblico entro tre mesi dall'approvazione del POC, con spese tecniche, notarili, imposte tasse e IVA compresa a carico del soggetto stesso;

9. il soggetto privato nella realizzazione degli edifici assegnati tramite POC si impegna a destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) una percentuale pari a n 2 alloggi dei 6 previsti, la cui tipologia sarà definita in fase di PUA;

10. il soggetto privato si impegna a partecipare pro-quota millesimale alle spese per effettuare le analisi e la caratterizzazione del sito, se necessario, entro i termini di approvazione del POC;

11. I Privati proprietari si impegnano a partecipare al PUA con i soggetti indicati dal Comune e a partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per la

quota parte di competenza nei tempi e nelle modalità che verranno concordate;

12. Il Privato si impegna pro-quota millesimale a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo;

13. Il soggetto privato si impegna inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi della nuova area edificabile (da realizzarsi attraverso PUA) al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e alla cessione delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC e dal RUE

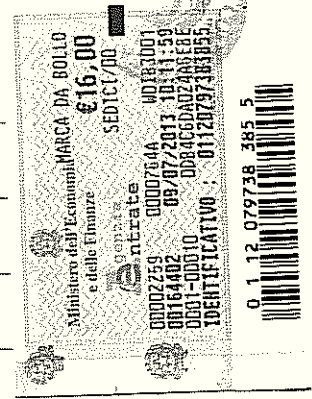
14. Il Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC la previsione urbanistica di edificazione di una superficie utile di 510 mq per la realizzazione di n 6 unità immobiliari residenziali di cui due ERS in un'area ARS di espansione che provvederà a mettere a disposizione per l'atterraggio;

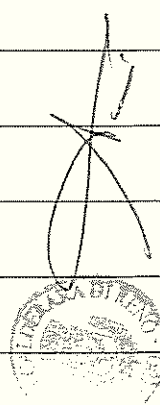
2. a destinare a verde pubblico la attuale individuazione planimetrica di DOT E modificando in verde privato parte dell'attuale verde pubblico del comparto 82 bis indicativamente identificata con perimetro di colore rosso nell'allegata planimetria (Allegato C);

3. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC, ed a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di approfondimento



Amministratore

[Firma illeggibile]



acustico, sismico e di ogni altra natura da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione del POC.

4. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il *Comune* precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC, alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'amministrazione comunale, in accordo con i privati proprietari;

3. Laddove il soggetto privato, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di

intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante;

4. Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del privato proprietario.

Articolo 5 - Controversie

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Allegati:

1. *Identificazione catastale delle aree di via Marcheselli/via Torretta*
2. *Ripresa aerea con delimitazione del Comparto 82bis;*
3. *Stralcio Comparto 82bis;*

Letto, approvato e sottoscritto

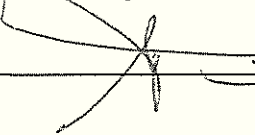
Calderara di Reno, li 09 luglio 2013

p. il Comune di Calderara di Reno

i privati proprietari

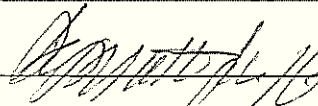
il Dirigente Sett. Governo e Sviluppo del Territorio p. IMMOBILIARE OLMI S.r.l.

Arch. Angelo Premi

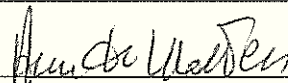


il legale rappresentante

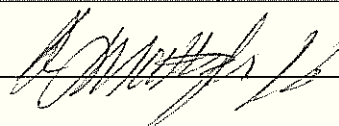
De Matteis Filippo



De Matteis Anna



De Matteis Filippo





11

12

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
 ENTRATE
 UNO/00

00002259	0000764A	WD183001
00164408	09/07/2013 10:13:16	
0001-00010	7832F631EC7FF859	

IDENTIFICATIVO : 01120797383797

0 1 12 079738 379 7



[Handwritten signature]
 Ann de Waveren

Inserimento POC
 Catasto



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

Genzia Entrate

00002259 0000764A WD183001
00164407 09/07/2013 10:13:11
0001-00010 67AAED9E6E60006
IDENTIFICATIVO : 01120797383809

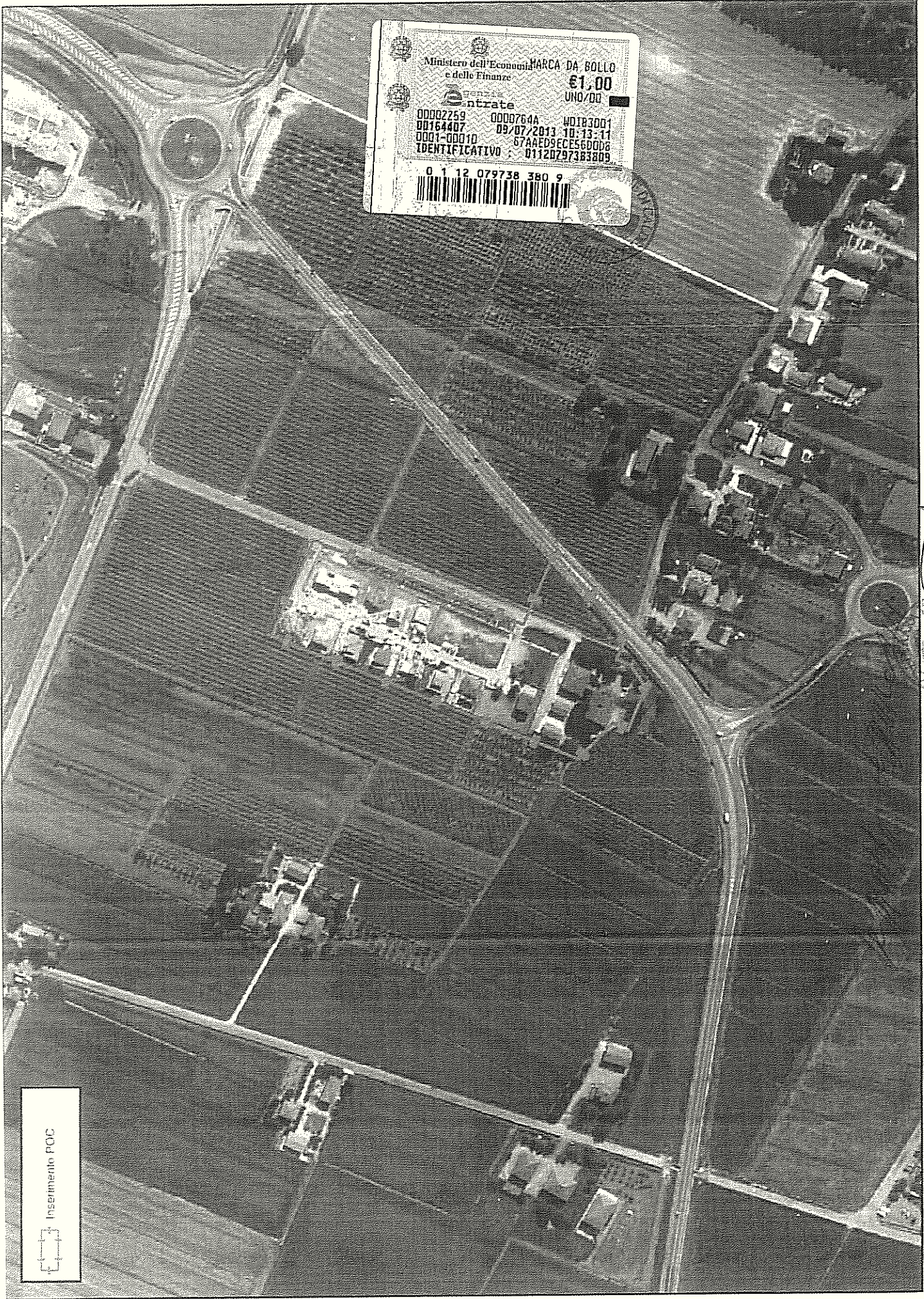
0 1 12 079738 380 9

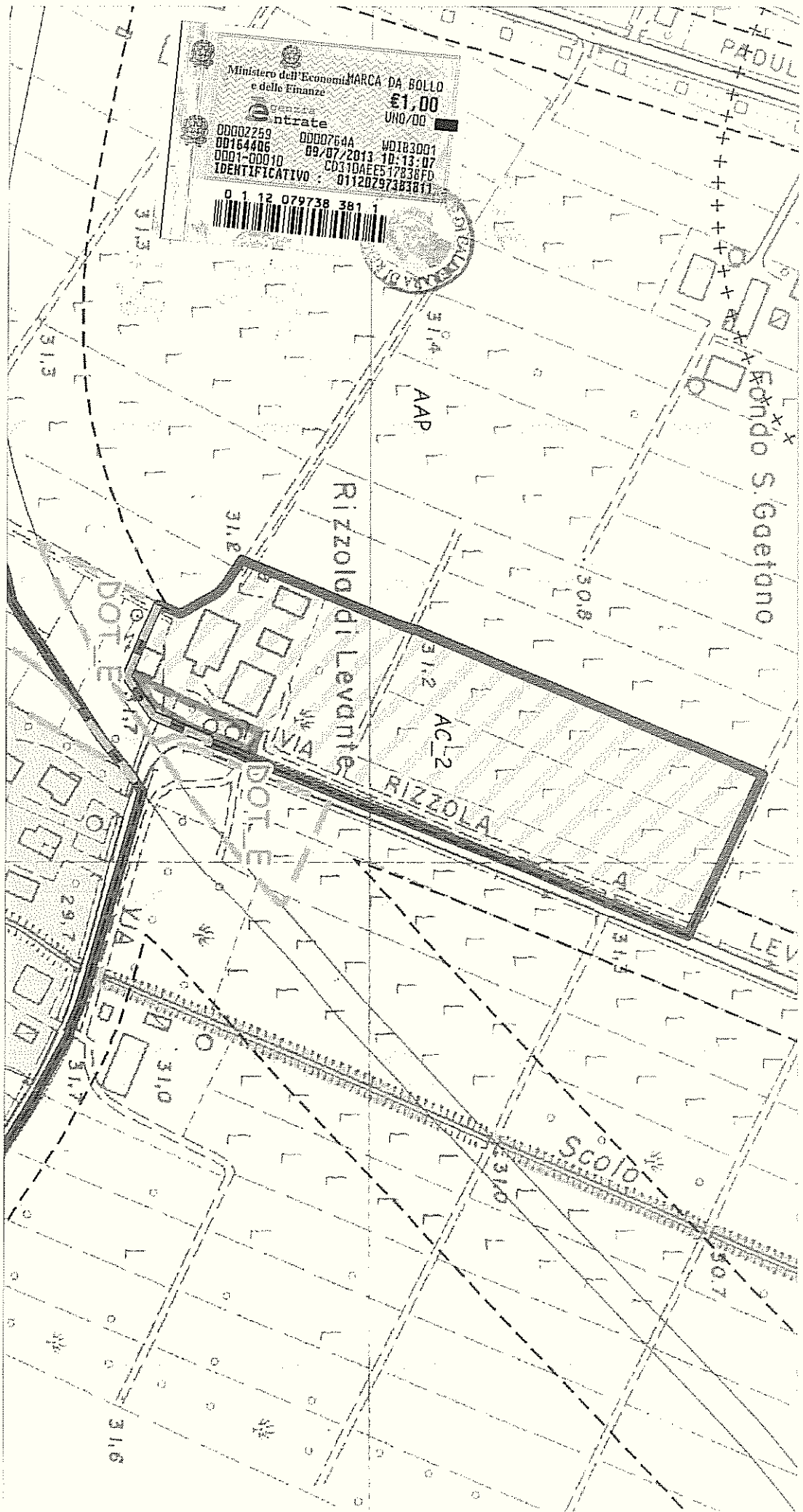


A. de M...



Inserimento POC





Ministero dell'Economia e delle Finanze
 ENTRATE
 MARCA DA BOLLO
 €1,00
 UNO/00
 DDD02759 DDD0764A WD183001
 DD164406 DD07/2013 10:13:07
 DD01-DD010 CD31DAEE517838FD
 IDENTIFICATIVO : 01120297383811
 0 1 12 079738 381 1

[Handwritten signature]
 An. 10/11/2013

ALLO

