

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.

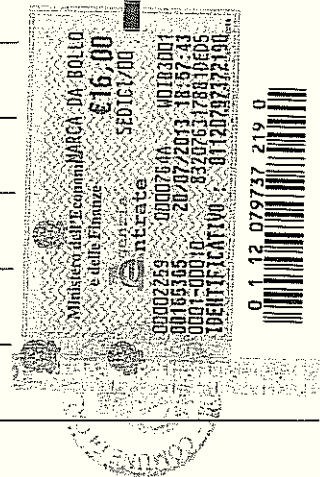
Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni conseguente effetto di legge.

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. la Sig.ra GALLI CRISTINA, nata a Bologna il 14 gennaio 1962, CF GLLCST62A54A944Z e la sig.ra LAZZARETTI ALBA, nata a Montecreto (MO) il 04 agosto 1939 – CF LZZLBA39M44F484L, entrambe residenti a Calderara di Reno (BO) via Stelloni Ponente n. 3, di seguito denominate “Privati Proprietari”, in qualità di proprietarie di un'area posta in via Stelloni a Ponente n. 3, censita in catasto al Fg. 20 mappale 393 sub. 6, sulla quale insiste un fabbricato collabente ed individuata nello strumento urbanistico comunale vigente (PSC) come ricompresa all'interno ARP – Ambito Agricolo di rilievo



paesaggistico, per il quale è applicabile la fattispecie di cui all'Art. 36, comma 14, del PSC.

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 dell'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 contemperamento 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;

- che in data 31/01/2012, prot. 2760 la sig.ra Galli Cristina e la sig.ra Lazzaretti Alba hanno inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC nell'ambito in oggetto, previo inserimento dei beni descritti nel POC in corso di elaborazione, al fine di poter applicare quanto previsto all'Art.36, comma 14, del PSC, che consente, previa demolizione dei fabbricati esistenti il trasferimento della Su esistente maggiorata del 40% , in idonee aree di atterraggio in ambito ARS, sottoponendo l'area di sedime originario ad essere mantenuta libera da edificazioni;

- 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 più

precisamente il giorno 14/09/2012 prot. Gen. 0021800, 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 la sig.ra Galli Cristina e la sig.ra Lazzaretti Alba nella richiamata qualità, potranno risultare titolari alle condizioni definite dal POC, dell'assegnazione di diritti edificatori pari a 430 mq. + 40% di Su, per un totale di 602 mq di Su a destinazione residenziale, da declinarsi in un massimo di n. 5 unità abitative.

Nell'ambito dell'intervento edilizio il medesimo dovrà garantire l'assolvimento degli obblighi in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica riferite al lotto di atterraggio in ARS, a cui dovranno aggiungersi le opere che si individueranno nel PUA per porre in esecuzione il contributo di sostenibilità definito in Euro 46.612,00 oltre al riconoscimento del valore dell'area di atterraggio dei diritti edificatori (25 €/mq x 2.000mq) corrispondenti ad € 50.000,00, per un totale complessivo di € 96.612,00;

- che in questa sede la sig.ra Galli Cristina e la sig.ra Lazzaretti Alba dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, descritte nel 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 di cui al precedente punto individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso.

Considerato che:

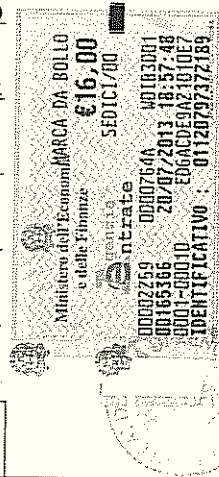
l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione del POC.

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 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



[Handwritten signature]

Quirino Gallucci
APR 22 2013

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 dall'arch. Angelo Premi, e il privato proprietario , sig.ra Galli Cristina e sig.ra Lazzaretti Alba, 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, sig.ra Galli Cristina e sig.ra Lazzaretti Alba, in qualità di proprietari dei beni di cui alle premesse, meglio individuati negli allegati al presente accordo:

a. Elaborato planimetrico dell'edificio

b. Visura Catastale

si impegnano ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nel POC; tali condizioni, consistono nell'assegnazione dei diritti edificatori per usi residenziali nella quantità di 430 mq.+40% di Su, per un totale di 602 mq di Su a destinazione residenziale, da esprimersi su un'area individuata dal POC in un ambito ARS per l'atterraggio dei diritti edificatori come sopra riconosciuti, con più precisa individuazione del lotto che verrà effettuata in sede di redazione di PUA in concerto fra le parti;

2. contestualmente alla attuazione dell'intervento, in sede di PUA, i Privati proprietari si impegnano a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica, per un ammontare complessivo pari ad Euro € 96.612,00, comprensivo del valore dell'area di atterraggio; oltre a quanto obbligatoriamente previsto per gli interventi di nuova edificazione, il tutto come declinato in POC, e secondo le specifiche prescrizioni che saranno contenute nella convenzione attuativa del PUA;

3. I Privati proprietari si impegnano a demolire il fabbricato agricolo identificato al fg. 20 Mapp.393 sub. 6, entro i tempi di validità del titolo edilizio per la nuova costruzione, e alla sistemazione dell'area in cui il fabbricato insiste per riportarla alle condizioni definite dall'ambito che lo caratterizza;

4. I Privati proprietari si impegnano ad effettuare le analisi e la caratterizzazione del sito, se necessario, entro i termini di validità del permesso di costruire;

5. 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;



Quirine Pelli
Ats Lazzeretti

6. I Privati proprietari si impegnano a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria/assicurativa di adeguato importo;

7. I Privati proprietari si impegnano 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;

8. 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 in corso di formazione la previsione urbanistica della trasformazione dell'area di via della Mimosa (ARS.CA_VI), come ambito di nuovo insediamento per la realizzazione di un intervento a prevalente destinazione residenziale, e a riconoscere la possibilità di edificare su parte di tale ambito, una superficie utile complessiva Su pari a mq. 602; l'inserimento è soggetto alle condizioni definite dal presente accordo e individuate nella scheda normativa di POC;

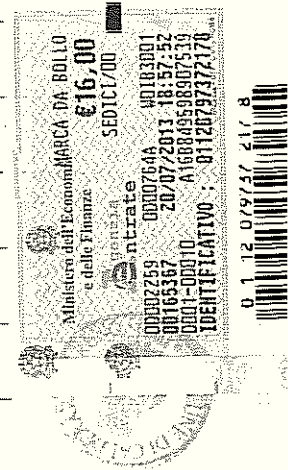
2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC, e a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di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

obbligatoriamente prima della definitiva approvazione del POC.

3. 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, e accettati dai 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



Quirino Foglietti
Alpe de' Eggen

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

4 Nel caso in cui, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, l'amministrazione receda unilateralmente dall'accordo, sarà obbligata a provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato, come disciplinato dall'art. 11 della L. 241/1990 e smi, come richiamata in premessa.

5. 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 - Elaborato planimetrico dell'edificio

2 - Visura Catastale

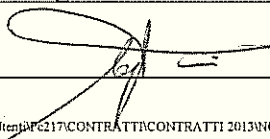
Letto, confermato e sottoscritto

Calderara di Reno, li 26 LUG. 2013

Per il Comune

Il Responsabile del Settore "Governo e sviluppo del territorio"

Arch. Angelo Premi



Per i Privati Proprietari

Sig.ra GALLI CRISTINA

Cristina Galli

Sig.ra LAZZARETTI ALBA

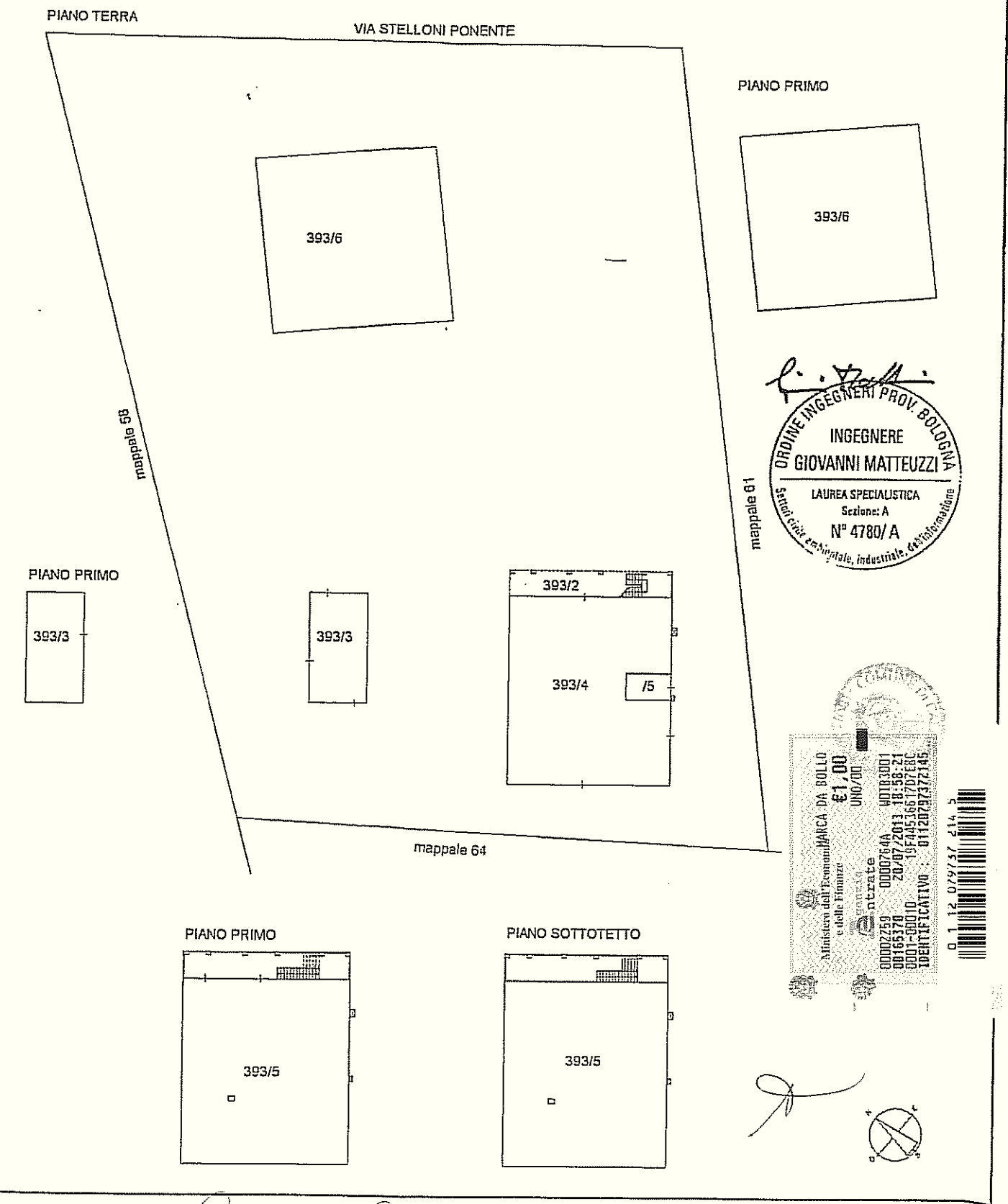
Alba Lazzaretti

Compilato da:
Matteuzzi Giovanni
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Bologna N. 4780

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Acc. e

Comune di Calderara Di Reno
Foglio: 20 Particella: 393
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 183137 del 13/05/2011
Mostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



G. Matteuzzi
ORDINE INGEGNERI PROV. BOLOGNA
INGEGNERE
GIOVANNI MATTEUZZI
LAUREA SPECIALISTICA
Scienze: A
N° 4780/A
Sezioni: civile, catastale, industriale, ed. informazioni

Stampa fiscale (Bollo) con codice a barre e dati identificativi.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Stampa fiscale
MARCHA DA BOLLO
€ 1,00
UNO/100
00002759 00007544 00165378 000150010
20/07/2013 18:58:24
19540536570760
IDENTIFICATIVO : 01120797372145
0 1 12 079737 214 5

Cristina Galli Albo Ingegneri

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Data: 03/06/2011

Ora: 10.26.36

pag: 1 di 1

| | | | |
|--------------------------------|--|--|--|
| Catasto Fabbricati | | Comune di CALDERARA DI RENO (Codice: HIAL) | |
| Protocollo n.: BO0205117 | Ditta n.: 1 di 1 | | |
| Codice di Riscritto: 000NL2280 | Unità a destinazione ordinaria n.: 2 | | |
| Operatore: SMRNMR | Tipo Mappale n.: 183137/2011 | | |
| | Unità a dest. speciale e particolare n.: 2 | | |
| | Unità in costituzione n.: 4 | | |
| Causale: COSTITUZIONE | | | |

INTESTAZIONE - TITOLO

| | |
|--|------------------|
| Dati Anagrafici | C.F. |
| I. GALLI RENZO nato a BERRA il 06/09/1934, Proprietà per 1/1 | GLLRNZ34P06A806Z |

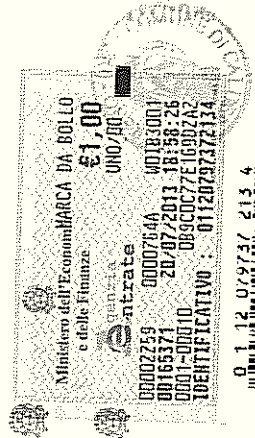
UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

| Prog. | Op. | Sez. UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | Dati di classamento proposti | | | | | Rendita | |
|-------|-----|----------|--------|--------|------|--------------------------------------|------------------------------|------|-----|-------|-----------|---------|---------|
| | | | | | | | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | | |
| 1 | C | | 20 | 393 | 3 | VIA STELLONI PONENTE n. SNC, p. T-1 | U | D10 | U | | | | 228,00 |
| 2 | C | | 20 | 393 | 4 | VIA STELLONI PONENTE n. 3, p. T | U | D10 | U | | | | 538,00 |
| 3 | C | | 20 | 393 | 5 | VIA STELLONI PONENTE n. 3, p. T-1, 2 | U | A03 | 03 | 12 | 352 | | 1425,42 |
| 4 | C | | 20 | 393 | 6 | VIA STELLONI PONENTE n. SNC, p. T-1 | | F02 | U | | | | |

BENI COMUNI NON CENSIBILI

| Prog. | Sez. UR. | Foglio | Numero | Sub. |
|-------|----------|--------|--------|------|
| 1 | | 20 | 393 | 1 |
| 2 | | 20 | 393 | 2 |



Cristina Gelli

Alto Direzione

Acc. 2)