

## COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

(Provincia di Bologna)

Registro Contratti. N°. del 00/10/2017

**ACCORDO ART.18 DELLA LR N° 20/2000 E SMI FUNZIONALE ALL'INSERIMENTO IN POC DELL'INTERVENTO TANARI – ANS\_C1.1 e D N.6**

L'anno duemiladiciassette, (2017) il giorno ( ) del mese di....., presso la Sede Municipale, Piazza XX settembre n° 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera del .....Comunale n° in data 00/00/2017, dichiarata immediatamente eseguibile,

TRA

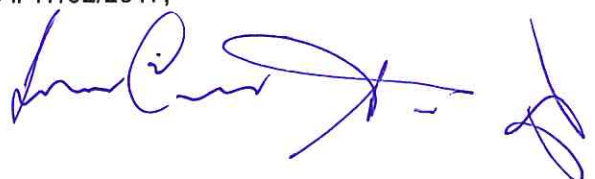
- il **Comune di Castel San Pietro Terme**, nella persona dell'Arch. Angelo Premi, nato a (Bo) il 00/00/000, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio e quindi in rappresentanza del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX settembre n° 3, Codice Fiscale 00543170377, che interviene per dare attuazione alla deliberazione del .....Comunale n. in data 00/00/2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

E

**Gianni Cermasi**, nato a Bologna il 07/12/1933 e residente per la carica in Castel San Pietro Terme, Via Tanari 1445/B, codice fiscale CRMGNN33T07A944Y, il quale interviene nel presente atto in qualità di privato cittadino, d'ora in avanti richiamato come "soggetto proponente";

**PREMESSO CHE**

- La Legge Regionale N° 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" nella formulazione vigente, individua all'Art. 18 la possibilità di poter concludere accordi fra Amministrazione e soggetti privati, per assumere negli atti di pianificazione previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuali. Tali accordi indicano le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verificano la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate;
- per quanto attiene al processo formazione del POC –Piano Operativo Comunale, sempre la Legge Regionale citata, all'Art. 30 indica espressamente la necessità di sottoscrizione di un Accordo ex Art. 18 alla conclusione delle procedure concorsuali fra il Comune e gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi che accedono alla strumento;
- il Comune di Castel San Pietro Terme ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Deliberazione consiliare N° 59 del 13/05/2016, entrato poi in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (01/06/2016), come previsto dalla L.R. n.20/2000;
- il Comune di Castel San Pietro Terme ha attivato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha provveduto a definire gli obiettivi e gli indirizzi per la formazione dello strumento (Deliberazione della Giunta comunale N° 28 del 16/02/2017), oltre che ad attivare un concorso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi da inserire nel P.O.C. in questione, come da specifico avviso pubblico pubblicato il 17/02/2017;



- le proposte pervenute sono state oggetto di verifica di congruità e compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente e con gli obiettivi prioritari definiti, anche tramite illustrazione delle richieste in forma di colloquio con i proponenti, e da successiva valutazione di ammissibilità alla fase di concertazione;  
- con deliberazione N° 163 del 05/10/2017 la Giunta comunale ha classificato la proposta in questione, presentata il 13/04/2017 con prot. 0007994, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;

- con successivo atto N°.....del.....la Giunta comunale ha poi provveduto a individuare la proposta in questione, fra quelle che, in rispondenza ai criteri e parametri funzionali alla pesatura omogenea ed al confronto delle proposte di cui all'Allegato C della già citata deliberazione di Giunta N° 163 del 05/10/2017, possono rientrare nel dimensionamento residenziale del primo POC, e quindi accedere alla redazione ed adozione del POC;

Il Soggetto Proponente compare, così rappresentato nel presente atto, in qualità di proprietario di terreni siti in Castel San Pietro Terme, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 92, particelle 62, 83, 825, aree aventi una superficie totale di mq. 20.639 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera A con contorno di colorazione giallo, dichiarando di avere pieno titolo ad assumere decisioni in ordine alle aree in oggetto;

#### **DATO ATTO CHE:**

- in data 20/10/2017 è stato sottoscritto fra l'Amministrazione comunale ed il Soggetto Proponente un verbale di chiusura della fase di concertazione del POC, definendo in via conclusiva i parametri tecnici ed economici e le tempistiche dell'intervento da inserire in POC, riassunti nell'allegata scheda;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

##### **Art.1)- RICHIAMO ALLE PREMESSE**

Le premesse, e gli atti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

##### **Art.2)- OGGETTO DELL'ACCORDO**

Il presente Accordo regola i contenuti, i reciproci impegni e le modalità attuative dell'intervento Tanari – ANS\_C1.1 e D N.6

##### **Art.3)- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento ha per oggetto l'attuazione parziale della previsione di PSC Tanari – ANS\_C1.1 e D N.6 secondo i parametri e dimensioni di cui alla scheda allegata;

##### **Art.4) PEREQUAZIONE ED IMPEGNI**

4.1- Il Soggetto Proponente, così come individuato in premessa, con la sottoscrizione del presente atto si impegna a:

a) rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di trasferimento dei diritti di proprietà o di utilizzo delle aree trasferendone nel caso gli obblighi;

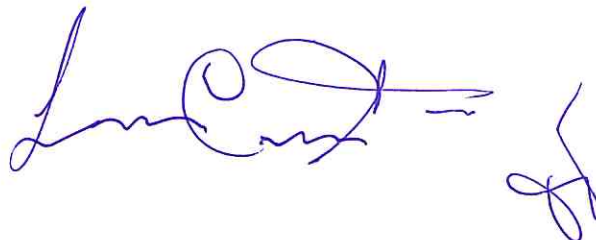
b) presentare il progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC e quindi nell'ambito di validità dello strumento;

c) a sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa del PUA entro tre mesi dalla approvazione dello stesso;

- d) presentare il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- e) presentare il titolo edilizio per la realizzazione del primo fabbricato entro 24 mesi dall'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso di costruire relativo alla costruzione degli edifici è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente e il relativo inizio lavori è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione. L'agibilità dei locali non dovrà essere subordinata alla fine lavori e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, salvo che non sia stato realizzato l'allaccio alle utenze (agibilità parziale);
- f) come strumento perequativo il Sig. Cermasi, per sé e per i suoi aventi causa, si impegna a versare al Comune la somma di € 200.000,00 (duecentomila,00) entro il termine di gg 30 dall'approvazione del PUA, o in caso di mancata presentazione dello stesso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine della sua presentazione;
- g) a garanzia del pagamento della somma di cui sopra, il Sig. Cermasi rilascerà al Comune, nel termine di gg 90 dall'entrata in vigore del POC, fidejussione bancaria a prima richiesta di pari importo;
- h) versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 29,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 43.500,00 in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire in ragione dei metri di SU realizzata;
- i) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate afferenti all'ambito DN.6, pari a 19.139 mq; il proponente specifica che le superfici catastali dei mappali interessati parzialmente dal sub-ambito sono state valutate sulla carta in termini indicativi. La consistenza catastale effettiva verrà pertanto calcolata con precisione a seguito del frazionamento da effettuarsi in sede di PUA, con il ricalcolo conseguente dell'effettiva area di parco in ambito DN.6 fermo restando i 1.500mq dell'ambito C\_1.1;
- j) farsi carico di tutte le spese inerenti il frazionamento, la cessione di aree, la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa e di altri eventuali atti in forma privata o pubblica.

**4.2 Il Comune**, con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli obblighi assunti dal Soggetto Proponente, a sua volta **si impegna a:**

- a) recepire in sede di adozione del POC la proposta in questione descritta nella Scheda descrittiva dei parametri e delle superfici e delle modalità di intervento (Allegato B);
- b) recepire in sede di approvazione del POC la proposta in questione nella formulazione discendente dalle fasi di deposito e osservazione nonché di istruttoria delle riserve della Città Metropolitana di Bologna;
- c) a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno pervenire in fase di iter del procedimento;



- d) ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni;
- e) al rilascio dell'agibilità anche parziale delle costruzioni o parti di esse, ultimate prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria fatto salvo il collegamento alle utenze.

**Art. 5) DURATA**

Il presente accordo ha validità fino alla approvazione del 1° POC, e gli obblighi attuativi contenuti saranno trasferiti nello strumento urbanistico e nei PUA secondo le modalità disciplinate in quelle sedi.

Le parti, prendendo atto dell'avviato iter di riforma della Legge Regionale N° 20/2000, di cui al Progetto di Legge approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione N° 218 del 27 febbraio 2017, condividono di poter concordemente far valere gli impegni assunti anche a seguito dell'eventuale approvazione ed entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, nell'ambito del POC o nelle forme e modi che la nuova disciplina detterà.

**Art. 6). CONDIZIONE RISOLUTIVA E SOSPENSIVA**

Le parti convengono espressamente che il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nelle delibere di adozione ed approvazione del 1°POC.

**Art. 7). CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Le parti convengono che per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione od esecuzione del presente contratto - salvo che rientri tra quelle per le quali la legge prevede espressamente l'inderogabilità della competenza per territorio - sarà esclusivamente competente il foro di Bologna.

Al presente accordo sono allegati:

- A) Estratto di mappa catastale
- B) Scheda descrittiva dei parametri e delle superfici e delle modalità di intervento.

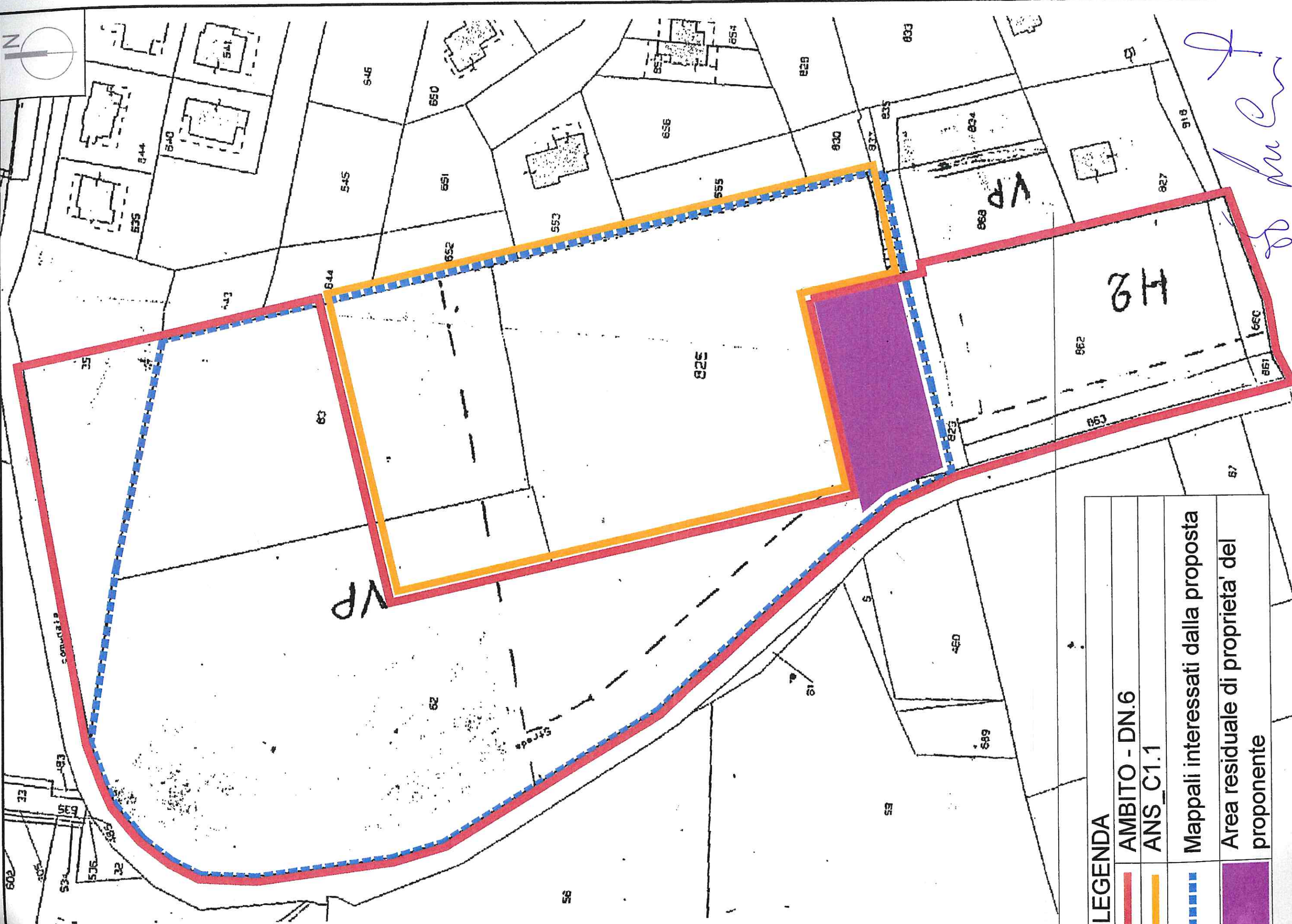
Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

.....

p. IL SOGGETTO PROPONENTE

.....



*Handwritten signature*

<b>LEGENDA</b>	
	AMBITO - DN.6
	ANS_C1.1
	Mappali interessati dalla proposta
	Area residuale di proprietà del proponente

**OFFICIOARCHITETTURA**  
 VIALE ROMA 9/A CASTEL S. PIETRO T. (BO)  
 TEL. 051-6951566 E-MAIL: INFO@OFFICIOARCHITETTURA.IT

STUDIO DI FATTIBILITA' PER POC DENOMINATO ANS\_C1.1  
 CASTEL SAN PIETRO T. - AMBITI E PERIMETRAZIONE PROPOSTA



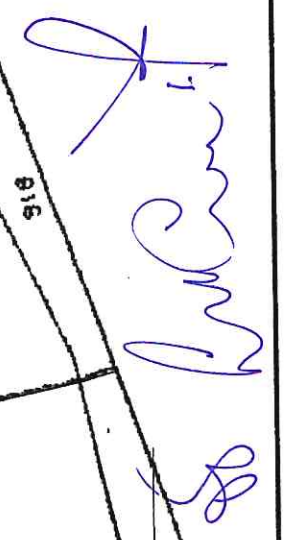
KUSCATO B



AMBITO ANS\_C1.1  
 St 16.500 mq  
 Sf 11.810 mq  
 CEA Su 1.519 mq  
 P1 > 20%CEA  
 AMBITO DN.6  
 VP 18933 mq


**OFFICIOARCHITETTURA**  
 VIALE ROMA 9/A CASTELS. PIETRO T. (BO)  
 TEL. 051-6951566 E.MAIL:INFO@OFFICIODARCHITETTURA.IT

'STUDIO DI FATTIBILITA' PER POC DENOMINATO ANS\_C1.1  
 CASTEL SAN PIETRO T. - IPOTESI 01 - PLANOVOLUMETRICO

  
 VP

34

