

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

(Provincia di Bologna)

Registro Contratti. n.                    del 00/00/2017

**ACCORDO art. 18, L.R. 24.3.2000, n° 20 e L.R. 06.07.2009 n° 6 – VIA SCANIA ANS\_C2.3a e DN\_5a**

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

E

-**Dott. Alessandro Poggiali**, nato a Bologna il 05/06/1956 e residente in via del Genio n°7/5 a Bologna, codice fiscale PGGLSN56H05A944N, d'ora in avanti richiamato come "soggetto proponente";

**SI PREMETTE CHE**

-Il Dott. Alessandro Poggiali è proprietario di terreni siti in Castel San Pietro Terme via Scania, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 83 map.49 di mq. 12.497, map. 901 di mq. 31.315, map. 903 di mq. 5.049, map. 971 parte di mq. 3.574, map. 972 parte di mq. 618, map. 973 parte di mq. 790 e map. 974 parte di mq. 10, aree aventi una superficie totale di mq. 53.853 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera "A" con contorno di colorazione giallo.



- il PSC del Comune di Castel San Pietro Terme è stato approvato il 13/05/2016 con delibera di Consiglio Comunale n° 59 ed è entrato in vigore il 01/06/2016 a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.E.R.,
- nel PSC sono stati inseriti i terreni di proprietà del Dott. Alessandro Poggiali con zonizzazione ambito di espansione ANS\_C2.3 con scheda VIP Panzacchia 3 ed ambito DN\_5 con scheda VIP Panzacchia 3.
- il Comune di Castel San Pietro Terme con avviso pubblico prot. n° 003298/2017/6.2 invitava i proprietari di immobili interessati ad intervenire negli ambiti, che il PSC e la L.R. 20/2000 subordinavano per l'attuazione e la realizzazione all'inserimento nel POC, a presentare specifica proposta entro il 18/04/2017.
- Il Dott. Alessandro Poggiali il 14/04/17 prot. n° 008036, ha presentato una proposta di inserimento in POC delle aree di sua proprietà seguendo i dettami del bando stesso.
- la suddetta proposta è stata esaminata e con atto n°163 del 05/10/2017 la giunta comunale l'ha classificata come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC.

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

- essendo gli ambiti ANS\_C2.3 e DN\_5 Panzacchia 3 composti da due sole proprietà, Dott. Alessandro Poggiali a nord e Avv. Carlo Ugolini a sud, nella proposta di inserimento in POC del Dott. Poggiali, sono state inserire solo le aree di sua proprietà individuando un sub-ambito ANS\_C2.3a e DN\_5a.
- vi è comunque stato una progettualità congiunta tra i tecnici delle due proprietà dei sub-ambiti tale da presentare, allegate alle singole proposte delle due proprietà, *“tavole di coordinamento tra i due sub ambiti con unione delle proposte progettuali di massima”*
- per quanto riguarda una porzione di mq. 660 del mappale 851 del foglio 83, ubicato tra i mappali 49 e 901, appartenente alla proprietà Ugolini Carlo, area comunque necessaria alla realizzazione dell'ipotesi progettuale proposta, il Dott. Alessandro Poggiali si impegna ad acquisirne formalmente la disponibilità prima della approvazione del POC. **La capacità edificatoria espressa da tale area, mq. 79,00 di Su di cui mq. 58,00 Su di libera e mq. 21,00 Su di ERS, è già stata inserita nei successivi dati urbanistici del Dott. Alessandro Poggiali.**
- si ritiene di interesse del Comune di Castel San Pietro Terme fare realizzare ai privati le opere pubbliche, comprensive eventualmente anche di tutti gli oneri di progettazione, Direzione Lavori e oneri per la

sicurezza sia progettuale che esecutiva, necessarie al miglioramento della viabilità ciclopedonale e comunque opere pubbliche a scelta dell'Amministrazione Comunale a seguito di sue priorità; oltre a far realizzare ai privati, la quota di competenza del sub ambito, dell' Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in forma di sola edilizia convenzionata.

In data ..... 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 e le tempistiche dell'intervento da inserire in POC, riassunti nell'allegata scheda;

### **RITENUTO OPPORTUNO**

-far convergere gli interessi citati in premessa promuovendo un accordo tra il Comune ed il Dott. Alessandro Poggiali;

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

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

Le premesse, dato atto e ritenuto opportuno, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### **Art.2)- PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA COMUNE ED IL Dott. ALESSANDRO POGGIALI.**

**-2.1 Il Dott. Alessandro Poggiali** con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, **si impegna a:**

a) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, parte del mappale 49 del foglio 83, con zonizzazione DN\_5a di mq. 2.734 identificato con colore verde nella planimetria "A" qui allegata. Tale superficie potrà essere meglio definita in sede di PUA. Tale cessione non maturerà capacità edificatoria di decollo a favore del proprietario.

b) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale i lotti edificabili con le rispettive superfici fondiari necessarie allo sviluppo edificatorio delle superfici utili libere, mq. 2.154 di Su (mq. 2083 di residenza + mq. 71 di altri usi), di spettanza dell'Amministrazione Comunale, come da progetto di massima di lottizzazione "B" allegato. Al Comune, o a eventuali aventi causa, competeranno tutti gli oneri ed obblighi, in riferimento alla Superfici Utili edificabili di spettanza, previsti nel successivo PUA



come ad esempio la progettazione, la realizzazione delle Urbanizzazioni primarie, gli oneri relativi alle utenze ecc.ecc..

c) realizzare il progetto di fattibilità tecnico ed economico, il progetto definitivo e quello esecutivo, la Direzione Lavori, la sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire;

d) realizzare opere pubbliche, e precisamente percorsi ciclabili/pedonali lungo i confini sud ed ovest del sub ambito ANS\_C2.3a che si riuniranno al nuovo percorso che, dal confine nord porterà alla via Emilia, con il completamento del tratto mancante del marciapiede sul lato nord dalla via Scania. Queste opere saranno realizzate fino alla concorrenza di € 71.948,00 (settantunmilanoventiquarantotto virgola zero zero) oltre I.V.A. Tale importo è scaturito applicando alle sole superfici utili libere (residenziali ed altri usi) della proprietà un corrispettivo di € 15,00 al mq di Su in riferimento agli oneri straordinari (U3). L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dall'ultimo prezziario Regionale dell'Emilia Romagna, aggiornato fino alla data di esecuzione dei lavori con l'indice ISTAT "Tronco Stradale", senza alea. Sui prezzi unitari del prezziario non verrà applicato alcun sconto tenendo conto di tutti gli oneri del precedente punto c);

e) tutti gli oneri di controllo e coordinamento relativi alla realizzazione delle opere fino alla conclusione delle operazioni di collaudo saranno a carico del Comune. Le opere pubbliche di cui al presente accordo saranno eseguite secondo i progetti approvati dal Responsabile del U.T. del Comune di Castel San Pietro Terme con appositi Permessi di Costruire, comprendenti il computo metrico estimativo esecutivo e la descrizione di tutte le opere da eseguire, che saranno realizzate sotto il controllo del Responsabile del Settore Lavori Pubblici dello stesso Comune e in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di appalti pubblici;

f) a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche il Dott. Poggiali. rilascerà, al Comune di Castel San Pietro Terme, contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle urbanizzazioni primarie, idonea garanzia.

g) realizzare tutta la quota di ERS, sotto forma di edilizia convenzionata, spettante al sub ambito ANS\_C2.3a, pari a mq. 1.687 di Su (mq.1.666 + mq. 21), confermando così la rinuncia alla realizzazione

di tale capacità edificatoria in edilizia libera. La realizzazione dell'ERS potrà essere attivata anche tramite la vendita dei lotti edificabili a Cooperative di abitazione o imprese private in grado di sviluppare tali interventi. Per quanto riguarda altre modalità realizzative e gestionali la proprietà si dichiara disponibile a vendere un lotto a cittadini, organizzati o meno, al fine di procedere eventualmente alla autocostruzione.

h) il prezzo di assegnazione degli alloggi convenzionati sarà riferito ad una superficie vendibile convenzionale Slv calcolata come da tabella "C" allegata. Tale Slv sarà moltiplicata per una quota del 90% del valore delle abitazioni civili, riferito al valore di vendita di mercato di alloggi in regime in edilizia libera, oggi prezzo determinato in € 2.350,00/mq di Slv. Tale iniziale prezzo di cessione sarà aggiornato alla data di cessione degli alloggi, in riferimento al prezzo di mercato in quella data, desunto dai preliminari di vendita definiti sul territorio. Gli acquirenti degli alloggi convenzionati, per un periodo di 10 anni dall'acquisto, potranno cedere l'alloggio solo allo stesso prezzo di acquisto rivalutato con l'indice "prezzi al consumo FOI" dell'ISTAT, di tale condizione dovrà essere fatta espressa menzione negli atti di compravendita.

i) tutti gli alloggi sia di ERS che liberi saranno realizzati in una della classi A attualmente previste.

j) la progettazione degli edifici in classe A sarà affinata ulteriormente per realizzare almeno un edificio a "consumo energetico zero".

k) Si valuterà con attenzione la possibilità di utilizzare come vasca di laminazione il laghetto esistente alla estremità nord dell'ambito, eventualmente aumentandone la dimensioni.

**2.2 Il Comune**, con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli obblighi assunti dal Dott. Alessandro Poggiali, a sua volta **si impegna a:**

a) recepire in sede di adozione e successiva approvazione del POC, i sub-ambiti ANS\_C2.3a e DN\_5a in modo che consentano la realizzazione delle seguenti capacità edificatorie, di spettanza della proprietà, coerenti con le limitazioni e i vincoli che saranno da rispettare nella pianificazione attuativa (dotazioni territoriali, fasce di rispetto ecc.), il tutto come riassunto nell'allegata scheda:

**Capacità edificatoria privata**



1. Residenza libera           mq. 4.640 di Su (mq.4.582 + mq.58)
2. Altri usi liberi           mq. 214 di Su
3. Residenza convenzionata ERS   mq. 1.687 di Su (mq.1.666 + mq. 21)

#### **Capacità edificatoria pubblica**

1. Residenza               mq. 2.083
2. Altri usi               mq. 71

b) Approvare successivamente alla approvazione del POC un PUA anche limitato al Sub ambito di proprietà, regolarmente redatto nel rispetto della N.T.A., che consenta lo sviluppo di tali suddette capacità edificatorie in riferimento allo schema di massima “B”allegato

#### **Art. 3) TEMPI**

La proprietà si impegna ad attivare il sub comparto ANS\_C2.3a nei seguenti tempi:

- a) redigere il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) entro quattro mesi dalla definitiva approvazione del POC.
- b) redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro quattro mesi dalla approvazione del PUA e sottoscrizione della convenzione urbanistica.
- c) sottoscrivere entro due anni dalla approvazione del POC la convenzione urbanistica sempre che il PUA sia stato approvato.
- d) realizzare gli interventi nei termini previsti dalla convenzione urbanistica. La realizzazione degli edifici verrà programmata dando priorità all'ERS.

#### **Art. 4) DURATA**

Il presente accordo art. 18 L.R. 20/2000 ha validità fino alla durata di validità del POC, salvo diverso accordo.

**Le parti, prendono atto dell'avviato iter di riferimento 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 far valere gli impegni assunti anche a seguito dell'eventuale approvazione ed entrata in vigore della nuova legge Urbanistica regionale.**

**Art. 5). CONDIZIONE RISOLUTIVA E SOSPENSIVA**

Le parti convengono espressamente che il presente accordo si intenderà risolto laddove il Piano Operativo Comunale nella versione definitivamente approvata sia difforme dai contenuti dei punti **2.1** **2.2** del presente accordo.

L'accordo è altresì subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di approvazione del POC e della conferma delle loro previsioni in piani approvati.

**Art. 6). DISPOSIZIONI FINALI**

**6.1** Restano a carico del Dott. Alessandro Poggiali le spese per la redazione ed approvazione di frazionamenti catastali e le spese necessarie per la stipulazione Notarile dei terreni previsti in cessione dal presente accordo.

**6.2** La presente scrittura è esente da registrazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) della tabella allegata al DPR 131/1986.

**6.3** Al presente accordo sono allegati:

“A” Estratto di mappa catastale

“B” Schema di massima di piano di lottizzazione

“C” Criteri di calcolo della superficie vendibile (SLV) per l'edilizia convenzionata

“D” Schema di coordinamento dei subambiti C2.3a e C2.3b

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Arch. Angelo Premi

la PROPRIETA'

Dott. Alessandro Poggiali



***Criteria di calcolo della superficie vendibile (Slv) per l’edilizia convenzionata***

La superficie a cui riferire le valutazioni economiche dovrà essere la Slv come di seguito calcolata

1. 100% della superficie interna degli alloggi comprese le tramezzature
2. 100% della superficie dei muri esterni non confinanti con alloggi e parti comuni
3. 50% della superficie dei muri confinanti con alloggi e parti comuni
4. 100% della superficie netta delle logge racchiuse da tre lati
5. 50% della superficie netta dei balconi/terrazze e parti di logge non racchiuse dai tre lati
6. 25% dei lastrici
7. 50% della superficie netta delle autorimesse chiuse e delle cantine di pertinenza.
8. 30% della superficie netta dei posti auto coperti di pertinenza esclusiva dell’alloggio
9. 10% della superficie netta dei posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell’alloggio
10. 10% della superficie dei giardini di esclusiva pertinenza dell’alloggio per una superficie fino a mq. 100 e del 5% per la parte eccedente i mq. 100.





951

*Handwritten signature and initials in blue ink.*





*[Handwritten signature]*  
dbr ppr





**LEGENDA**

- PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO ANS\_C2.3.a
- PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO ANS\_C2.3.b
- PERIMETRO SUB AMBITI DI INTERVENTO DN.5.a e DN.5.b
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PERCORSI PODOCICLABILI
- PERCORSI PEDONALI
- SENTIERO
- STRADE PUBBLICHE
- STRADE PRIVATE
- EDIFICI RESIDENZIALI PRIVATI
- EDIFICI RESIDENZIALI ERS PRIVATI
- EDIFICI RESIDENZIALI COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
- EDIFICI RESIDENZIALI ERS COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

