

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 AMBITO ASP C.2. Via Emilia Ponente n. 211 Capoluogo**

L'anno duemiladiciassette, (2017) il giorno 19 (diciannove) del mese di ottobre, presso la Sede Municipale, Piazza XX settembre n° 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera delComunale 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 delComunale n. in data 00/00/2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

E

Società "**SVILUPPI IMMOBILIARI EMILIA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", con sede in Comune di Castel San Pietro Terme (BO), frazione Gallo Bolognese, Via Conventino n. 1117/C, capitale sociale Euro 54.000,00 Versato, Iscritta alla Sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Bologna, Codice Fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 02642071209, REA n. BO - 455362, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Sig. Raggi Giancarlo nato a Castel San Pietro Terme (BO) il 04.09.1961, domiciliato per la carica a Castel San Pietro Terme (BO), via Conventino n. 1117/C, 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 Premesso che la Legge Regionale N° 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" nella formulazione vigente consente agli enti locali



**SVILUPPI IMMOBILIARI
EMILIA SRI**
Via Conventino, 1117/C
40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)
02642071209

-il....., Registro Contratti N°....., è stato precedentemente sottoscritto un Accordo ex Art.18, L.R. N° 20/2000, e avente per oggetto l'ambito.....che costituisce elemento di riferimento sulla base del quale si è definita la proposta oggetto del presente nuovo accordo;

DATO ATTO CHE:

- in data 19 ottobre 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, riportati nel successivo art. 2);

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 di decollo di mq. 1325 di Su dell'Ambito ASP _C.2. Via Emilia Ponente n. 211 Capoluogo.

Gli aspetti condivisi nella concertazione sono i seguenti:

- a) alla firma della Convenzione Urbanistica attuativa del PUA relativo all'Ambito "ANS_C2.5" (Portone), ed in seguito al frazionamento dei lotti e relative assegnazioni al Comune, il Comune stesso trasferirà a SIE Srl, o ad altro soggetto da questa indicato, uno o più lotti cui spetti una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 1.325 di Superficie Utile (S.U.) verso il corrispettivo, a corpo, di Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero);
- b) Il 20% della capacità edificatoria di cui sopra, pari a complessivi mq. 265 (mq. 1325,00 x 20% = mq. 265), sarà destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) Convenzionata destinata alla vendita da parte della società proprietaria;
- c) In sede di sottoscrizione dell'art. 18, da firmare tra le parti, sarà fissato il Prezzo massimo di Vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui al precedente punto b), secondo i criteri di cui al punto successivo;
- d) Il prezzo di Vendita Unitario al mq. della Superficie Lorda Vendibile (SLV) degli alloggi di ERS, di cui al precedente punto b), è determinato applicando un ribasso del 10% circa rispetto al Prezzo Attuale di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale libera in Castel San Pietro Terme;
- e) Il Prezzo di Vendita degli alloggi ERS sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà sarà determinato applicando alla SLV degli alloggi stessi, misurata secondo le consuetudini di misurazione del libero mercato, il prezzo unitario definito con la modalità di cui sopra;



**SVILUPPI IMMOBILIARI
EMILIA SRL**
Via Conventino, 1117/C
40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)
C.F. e P. IVA 02642071209

- f) Su richiesta del Comune, il Proponente predisporrà la misura equivalente del P.I.C.A. con riferimento alla Superficie Complessiva riferito alla SLV come sopra misurata;
- g) Il Prezzo di Vendita fissato in sede di sottoscrizione dell'Art.18 potrà essere successivamente aggiornato sulla base dei prezzi documentati di contratti preliminari di vendita di alloggi con le medesime caratteristiche in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA.

Art.3)- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto l'attuazione parziale a stralcio/complessiva della previsione di PSC.....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;
- a presentare il primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati, entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione dell'Ambito in oggetto;
- a presentare il progetto della/e seguente opera individuata dal Comune entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta del Comune stesso;
- a versare il contributo aggiuntivo di sostenibilità commisurato in € 220.000,00 (duecentoventimila euro/00), contributo finalizzato a partecipare alla realizzazione di opere o progettazioni di interesse pubblico, come meglio esplicitato nell'istanza prot. N° 0008159 del 18/04/2017;
- a garantire adeguatamente, per la propria quota millesimale, la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA secondo le modalità e le tempistiche che saranno definite in sede di PUA.

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 come sintetizzata nell'allegata scheda;
- 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;

ITALIA
COMUNE DI BOLOGNA
DIREZIONE REGIONALE
CIVILE E REGIONALE
PUBBLICITÀ
E AFFARI
CIVILI
E REGIONALI

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 ed 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 RUE dell'Ambito ASP _C.2. Via Emilia Ponente n. 211 Capoluogo

Letto, confermato e sottoscritto

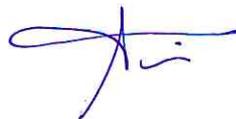
p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

.....

p. IL SOGGETTO PROPONENTE

.....

**SVILUPPI IMMOBILIARI
EMILIA SRL**
Via Conventino, 1117/C
40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)
C.F. e P. IVA 02642071209



EMILIA S.R.L.
Via Cavallotti, 111 C
40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)
051 9101133

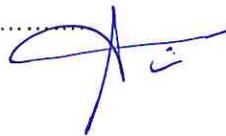
Il Sindaco
Fausto Tinti

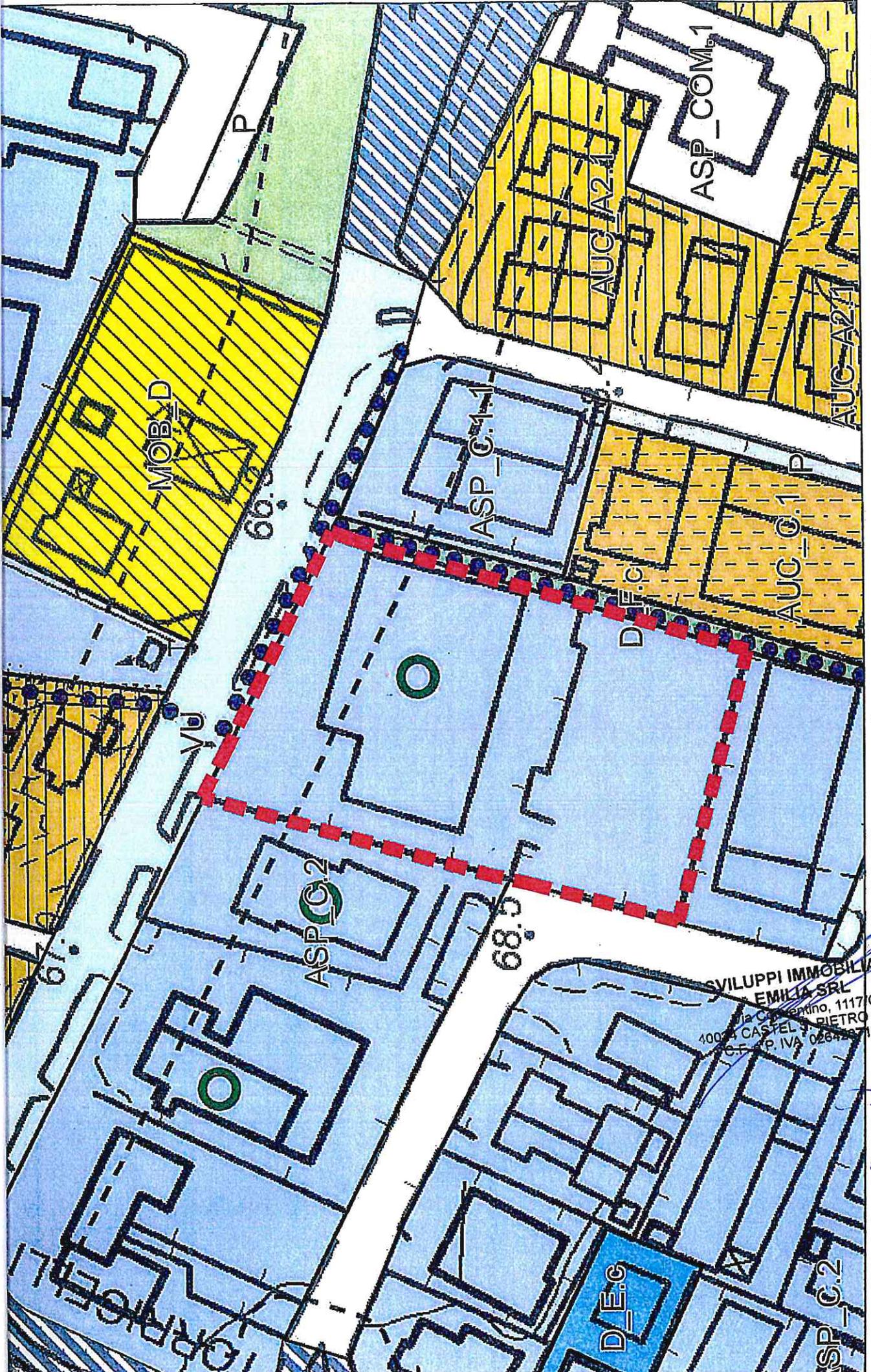


Il Proponente

**SVILUPPI IMMOBILIARI
EMILIA SRL**
Via Conventino, 1117/C
40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)
C.F. e P. IVA 02642071209

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi





■ ■ ■ PROPRIETA' SIE srl - ESTRATTO RUE

SVILUPPI IMMOBILIARI
 EMILIA SRL
 Via Capientino, 1117C
 40024 CASTEL PIETRO T. (BO)
 C.F. P. IVA 02642871209

Handwritten signature

SCHEMA SINTETICA PROPOSTA POC N° 15 SIE SRL - LOTTO IN AMBITO CONSOLIDATO DI RUE ASP_C.2 PROPOSTO COME INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE				REV 19/10/17	
CONTENUTI PROPOSTA		ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		PESATURA ECONOMICA	
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_C.2 mq	7530	SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_C.2 mq	7530		
CAPACITA' EDIFICATORIA CON INDICE 0,8 (in presenza di funzione residenziale) Su	6024	CAPACITA' EDIFICATORIA CON INDICE 0,8 (in presenza di funzione residenziale) Su	6024		
SUPERFICIE SUB AMBITO mq (%)	-	SUPERFICIE SUB AMBITO mq (%)	-	PRIVATO	SUPERFICIE VALORE AREA VALORE Su COEFFICIENTE TOTALE
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	CEP	1325 € 492,43 € 652.470
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	ERS	265 € 492,43 0,50 € 65.247
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	EXTRA CEA	€ 0
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	-	EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	-	CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	-	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	-	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	-	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	-	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	-	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	-	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	-	CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	-		
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	-	CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	-		
ALLOGGI TOTALI	-	ALLOGGI TOTALI	-	PUBBLICO	SUPERFICIE VALORE AREA VALORE Su COEFFICIENTE TOTALE
ERS - Su/Alloggi	-	ERS - Su/Alloggi	265	AREA CEDUTA	€ 0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	-	ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265	ERS	265 € 492,43 0,50 € 65.247
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	-	ERS COMUNALE - Su/Alloggi	-	U3	1325 € 15,00 € 19.875
Area ceduta all'Amministrazione	-	Area ceduta all'Amministrazione	-	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 220.000
				TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO	
				€ 717.717	
				TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA	
				€ 305.122	
				BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA	
				43%	
PROPOSTA DI TRASFERIMENTO IN CEC DI AMBITI DI ESPANSIONE DI Su TERZIARIA/COMMERCIALE RESIDUA mq	1325	PROPOSTA DI TRASFERIMENTO IN CEC DI AMBITI DI ESPANSIONE DI Su RESIDUA RESIDUA PER UN TOTALE DI 1325 mq (*)	1325		
CONTRIBUTO U3	NON PROPOSTO	CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 19.875		
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 200.000	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 220.000		
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0		

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

(*) 1325 mq = 250 mq di residenziale (100%) + 280 mq di commerciale (100%) + 795 mq di terziario (1590 mq al 50%)

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. si propone il decollo della superficie di 1325 mq ad uso residenziale a scapito della CEC dell'ambito ANS_C2.5
2. versamento delle U3

SVILUPPI IMMOBILIARI EMILIA SRL
 Via Copernico, 1117/C
 40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)
 C.F. e P. IVA 02642071209

