

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 DI  
AREE DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
DELL'ARCIDIOCESI DI BOLOGNA**

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, d'ora in avanti richiamato come "Comune".

**E**

**L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero**, Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, Cod. Fisc. 92009910370, rappresentato da Don Massimo Fabbri, nato a Bologna il 21/10/1961 e residente per la carica in Via Dante n. 26, Bologna, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente, d'ora in avanti richiamato come "Soggetto Proponente" o "IDSC";

**PREMESSO CHE:**

- La Legge Regionale N° 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" nella formulazione vigente, all'Art. 18 consente agli enti locali di poter concludere accordi con 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 individuati. 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 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) 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 ha attivato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) 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 POC in questione, come da specifico avviso pubblico pubblicato il 17/02/2017.
- Le proposte pervenute sono state oggetto di verifica di congruità e di 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 18 aprile 2017 (n° prot. 8188) 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.

**CONSIDERATO CHE:**

*Dr. Marino Teddi*

- La proposta di IDSC, in quanto tale condivisa dal proponente, risulta di particolare e rilevante interesse per la comunità locale e coerente con gli obiettivi strategici individuati. Tale proposta infatti prevede:

- la realizzazione di una significativa dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (50% della SU) e per la locazione permanente, atta a rispondere alla cosiddetta "fascia grigia" del mercato della casa e della locazione, ovvero a persone e famiglie che non hanno i requisiti o comunque non riescono ad accedere agli alloggi ERP, ma che faticano a sostenere i livelli della locazione del mercato libero;
- l'acquisizione a patrimonio comunale di un'area in Osteria Grande considerata di interesse pubblico per la realizzazione di dotazioni territoriali a verde, nonché utile per governare il futuro sviluppo dell'ambito ANS\_C2.7;
- l'acquisizione di terreni e un fabbricato in località Molinetto, di interesse pubblico per la possibilità di realizzare dotazioni di tipo parco fluviale con funzioni sportive e ricreative nonché per potenziare i bacini idrici dell'area;
- la messa in sicurezza e l'acquisizione a patrimonio comunale di un edificio (Chiesa di Monte Calderaro) di importanza simbolica e storico-testimoniale per il territorio;
- l'adempimento di un impegno comunale, assunto e formalizzato in atti pubblici del 2011, a riconoscere una dote edificatoria a IDSC a fronte della cessione già avvenuta di area in Varignana che già svolge le proprie funzioni pubbliche (parcheggio cimitero);
- l'acquisizione di uno studio preliminare di fattibilità per una struttura denominata "Dopo di Noi", il progetto per un Centro Socio Riabilitativo Residenziale per persone disabili, pensato per offrire un ambiente capace di stimolare e valorizzare le risorse dei ragazzi disabili e di dare la certezza di un domani più sereno alle loro famiglie.

**PREMESSO ALTRESI' CHE:**

- Il Soggetto Proponente compare, nel presente atto, in qualità di:
  - proprietario di terreni siti in Osteria Grande, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 71 particelle 169-170-172-174, aree aventi una superficie totale di mq. 16.555, e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera A con contorno di colorazione giallo;
  - proprietario di aree ricomprese nella previsione di dotazione territoriale DN.13 "Molinetto", identificate dal PSC comunale di interesse per la possibilità di realizzare

*Da Marino Felli*

dotazioni di tipo parco fluviale con funzioni sportive e ricreative distinte al catasto terreni al Foglio 138 particelle 7-20-30-107-110-112-120-124-126-137-138-157 per una superficie complessiva di 32.893 mq., e di un fabbricato esistente all'interno della suddetta dotazione, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 138 particella 17 sub. 3-4-5, e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera B con contorno di colorazione giallo;

- sottoscrittore, assieme al Comune, di un atto di cessione di terreno a titolo oneroso (Notaio Maria Luisa Cenni Rep. 15020, Raccolta 5514, datato 23 novembre 2011), avente per oggetto l'acquisizione da parte del Comune di un'area di IDSC necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico in frazione Varignana, prevedendo la possibilità di corrispondere al cedente a titolo di pagamento il riconoscimento di una capacità edificatoria compensativa residenziale pari a 151 mq di Su da allocare in sede di POC, come previsto anche da specifico Accordo ex Art. 18 LR 20/2000 sottoscritto fra le parti il giorno 18 novembre 2010 (Rep. N° 2805/10).

- Il Soggetto Proponente dichiara di avere pieno titolo ad assumere decisioni in ordine ai beni ed alle aree in oggetto, previa acquisizione dei pareri civili ed ecclesiastici previsti, che potranno essere acquisiti durante il perfezionamento dell'iter urbanistico una volta sancite definitivamente le condizioni dell'accordo pubblico-privato da recepirsi nello strumento urbanistico.

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

- in data 08 novembre 2017 è stato sottoscritto fra il Comune 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 sintetica della proposta di POC;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, 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**

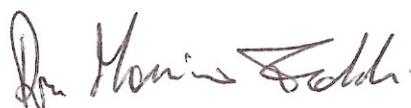
Il presente Accordo regola i contenuti, i reciproci impegni e le modalità attuative inerenti:

- la permuta di aree, e relative capacità edificatorie residenziali, di proprietà di IDSC ricomprese nell'ambito di espansione residenziale di PSC ANS\_C2.7, collocato in Osteria Grande, a fronte di aree e capacità edificatorie residenziali di proprietà del Comune all'interno dell'ambito consolidato, ed in specifico in un sub comparto del piano particolareggiato del Borgo denominato "ex Pirotti", d'ora in avanti richiamato come "il sub comparto";
  - l'allocazione nel sub comparto di ulteriori capacità edificatorie residenziali che pervengono dalla cessione di quote di aree ricomprese nella citata previsione di dotazione territoriale DN.13 e del fabbricato esistente all'interno della suddetta dotazione, ed infine a soddisfacimento di una quota di capacità edificatoria residenziale già prevista nel citato atto di cessione stipulato tra Comune e IDSC in data 23 novembre 2011;
- il tutto come dettagliato negli articoli successivi.

## **Art.3) PEREQUAZIONE ED IMPEGNI**

3.1- 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 oggetto del presente accordo, trasferendone nel caso gli obblighi;
- b) a cedere al Comune 16.655 mq di area agricola ricompresi nell'ambito di espansione residenziale di PSC ANS\_C2.7, collocato in Osteria Grande. La capacità edificatoria maturata dalla presente area è pari a mq. 1.485 mq. di SU residenziale;
- c) a cedere al Comune 32.893 mq di terreno agricolo ricompreso nella previsione di dotazione territoriale DN.13 "Molinetto". La capacità edificatoria maturata dalla presente area è pari a mq. 1.151 di SU residenziale;
- d) a cedere al Comune, nello stato in cui si trova, un fabbricato rurale (di seguito denominato "il fabbricato rurale") composto da appartamento (93 mq.), autorimessa (24



mq.), stalla (42 mq.) e fienile (70 mq.), presente all'interno delle aree di cui alla lettera c) del presente articolo 3.1, e ricomprese nella previsione di dotazione territoriale DN.13 "Molinetto". La capacità edificatoria maturata dalla cessione del fabbricato rurale è pari a mq. 180 di SU residenziale;

e) ad accettare, in coerenza con gli impegni reciprocamente assunti nell'atto di cessione di terreno sottoscritto tra IDSC e Comune in data 23 novembre 2011, l'atterraggio della dote edificatoria pari a mq. 151 di SU residenziale all'interno del primo POC;

f) ad esprimere l'intera capacità edificatoria maturata nell'ambito del POC, pari a (1.485 + 1.151 + 180 + 151 = 2.967 mq di Su residenziale), per il 25% come ERS in regime di convenzionamento PICA per la vendita (nel rispetto dei parametri della normativa vigente) e per un ulteriore quota del 25% come ERS destinato all'affitto permanente, mantenendo la quota residua pari al 50% in regime di edilizia residenziale libera;

f) ad effettuare un intervento di messa in sicurezza dei ruderi della chiesa di Monte Calderaro, per un importo massimo pari a € 40.000 (IVA inclusa), e a cedere successivamente e gratuitamente al Comune il bene e la relativa area di pertinenza, come meglio individuata nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera C con contorno di colorazione giallo;

g) a redigere uno studio preliminare di fattibilità - per un importo massimo di € 7.000 (IVA inclusa) - della struttura di previsione denominata "Dopo di Noi", da localizzarsi in un'area destinata a dotazioni pubbliche in fregio al comparto Borghetto del capoluogo;

h) a prendere atto del costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione assegnato al sub comparto, attualmente determinato in € 320 + Iva 10% = € 352/mq di Su.

i) a rispettare le seguenti tempistiche:

- presentazione, entro 6 mesi dall'adozione del POC, del progetto planivolumetrico di intervento complessivo del sub comparto, nel quale saranno localizzate le capacità edificatorie maturate in luogo delle cessioni;

- presentazione, entro 6 mesi dall'adozione del POC, dello studio preliminare di fattibilità del "Dopo di Noi";

- realizzazione, entro marzo 2019 e a seguito dell'approvazione del POC, dell'intervento di messa in sicurezza e sistemazione dei ruderi della chiesa di Monte Calderaro e successiva cessione gratuita al Comune, compatibilmente con l'acquisizione del parere favorevole da parte degli enti preposti; la scadenza di cui

al presente punto potrà essere oggetto di eventuale ridefinizione in accordo con il Comune.

l) a farsi carico di tutte le spese inerenti il frazionamento, la cessione di aree, la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa se prevista e di altri eventuali atti in forma privata o pubblica inerenti e conseguenti la realizzazione degli interventi previsti.

**3.2- 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 sintetica della proposta di POC;

b) acquisire 16.655 mq di area agricola ricomprese nell'ambito di espansione residenziale di PSC ANS\_C2.7, collocato in Osteria Grande, riconoscendo al Soggetto Attuatore la capacità edificatoria residenziale pari a 1.485 mq di Su;

c) acquisire 32.893 mq di terreno agricolo ricompreso nella previsione di dotazione territoriale DN.13 "Molinetto", riconoscendo al Soggetto Attuatore la capacità edificatoria residenziale pari a 1.151 mq di Su;

d) acquisire il fabbricato rurale ricadente nella previsione di dotazione territoriale DN.13 "Molinetto", riconoscendo al Soggetto Attuatore la capacità edificatoria residenziale pari a 180 mq di Su;

e) riconoscere al Soggetto Proponente, una capacità edificatoria pari a 151 mq di Su residenziale, ottemperando agli impegni assunti nell'atto di cessione di terreno sottoscritto tra Comune e IDSC in data 23 novembre 2011;

f) individuare nel primo POC, quale area di atterraggio di tutte le capacità edificatorie sopradescritte ( $1.485+1.151+180+151= 2.967$  mq di Su), il sub comparto denominato "ex Pirotti", di proprietà comunale, del Piano Particolareggiato del Borgo, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio ..... particelle....., aree aventi una superficie totale di mq. ...., e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera D con contorno di colorazione giallo;

- g) cedere al Soggetto Proponente una suddetta quota del sub comparto, per una estensione oggi stimabile in circa 14.000 mq di St, da meglio definire e commisurare in sede di progetto planivolumetrico dell'intero sub comparto.
- h) assoggettare – qualora ne ricorrano le condizioni di legittimità normativa ai sensi della normativa vigente al momento - le quote edificatorie esprimibili nel sub comparto alle condizioni perequative riferite agli oneri U3, definite in sede di POC e quindi commisurate in € 15 per ogni mq di Su libera, esonerando il pagamento per le quote di SU destinate ad ERS;
- i) recepire la proposta in questione in sede di adozione del POC, nonché confermarla successivamente in sede di approvazione dello strumento urbanistico operativo, nella formulazione discendente dalle fasi di deposito, osservazione nonché di istruttoria delle riserve della Città Metropolitana di Bologna;
- l) supportare la redazione dello studio preliminare di fattibilità della struttura di previsione denominata "Dopo di Noi", fornendo i dati necessari a stimare il bisogno e le dimensioni ottimali della struttura, nonché fungere da coordinamento con le realtà associative locali che dovranno essere coinvolte nel processo di definizione dello studio;

**3.3 - IDSC e il Comune**, con la sottoscrizione del presente atto, concordano che l'atto di permuta delle aree tra IDSC e il Comune avverrà, con atto notarile, entro e non oltre la data di sottoscrizione della convenzione attuativa qualora prevista, ovvero prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del sub comparto.

Le parti convengono che, nell'ambito della variante già programmata al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del Borgo – revisione che il Comune intende promuovere e definire entro marzo 2019, nella quale prevedere la razionalizzazione dell'impianto delle Opere di Urbanizzazione e delle opere connesse al comparto Borgo ottenendo una riduzione dei costi di urbanizzazione del comparto e conseguentemente la loro incidenza sul mq. di SU, nonché prevedere l'individuazione di stralci attuativi la cui attuazione sia funzionalmente autonoma, anche attraverso la revisione dello strumento urbanistico e convenzionale di riferimento - il costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra venga, una volta approvata detta variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, conseguentemente e coerentemente ridotto.

- 3.4- L'Istituto manifesta al Comune la necessità di verificare, nell'iter di attuazione delle previsioni e di predisposizione della variante al PPIP del Borgo, la possibilità che:
- si ottenga una riduzione dei costi di urbanizzazione del comparto e conseguentemente la loro incidenza sul mq. di SU;
  - si individuino nel comparto Borgo stralci attuativi la cui attuazione sia funzionalmente autonoma, anche attraverso la revisione dello strumento urbanistico e convenzionale di riferimento; e che uno stralcio attuativo corrisponda alla porzione di sub comparto la cui cessione è prevista a favore di IDSC;
  - si preveda la possibilità di attuazione del sub comparto senza che IDSC debba necessariamente partecipare formalmente al Consorzio del comparto Borgo, fermo restando la partecipazione economica di IDSC alle opere di urbanizzazione del comparto, tramite modalità da definire con il Comune.

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

Il presente accordo ha validità fino alla approvazione del 1° POC, e gli obblighi attuativi contenuti saranno trasferiti nello strumento urbanistico e nei successivi atti convenzionali, 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 in subordine nelle forme e modi che la nuova disciplina detterà.

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

Le parti convengono espressamente che il presente accordo è subordinato alle seguenti condizioni sospensive:

- recepimento dei suoi contenuti nelle delibere di approvazione del 1°POC, da parte del Consiglio comunale di Castel San Pietro Terme;
- conferma dei suoi contenuti attraverso l'ottenimento delle previste autorizzazioni civili ed ecclesiastiche, da parte di IDSC.

**Art. 6). 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:

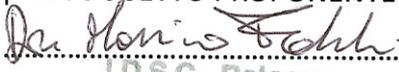
- A) Estratto di mappa catastale
- B) Scheda descrittiva dei parametri e delle superfici e delle modalità di intervento
- C) N. \_\_4??\_\_ Allegati grafici esplicativi

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

.....

p. IL SOGGETTO PROPONENTE

  
.....  
**I.D.S.C. Bologna**  
V. Dante, 26 - 40125 BO  
Cod. Fiscale 92009910370