

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 Gramsci ANS C2.9 Sub Ambito ANS C2.9.a

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 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

-**Sig. Marco Cavalieri**, nato a Bologna il 06/01/1970, codice fiscale CLVMRC70A06A944P in qualità di procuratore speciale della **Dè Toschi S.p.a.** con sede in Bologna Piazza Minghetti 4D cod. fisc. e P. iva 0237722120 d'ora in avanti denominato come soggetto proponente

SI PREMETTE CHE

- La Dè Toschi S.p.a. è proprietaria di terreni siti in Castel San Pietro Terme, Via Gramsci, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 61 map.23 di mq. 25305, map. 529 di mq. 22.002, map. 762 parte di mq. 16.932, aree aventi una superficie totale di mq. 64.239,00 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 della Dè Toschi S.p.a. con zonizzazione ambito di espansione ANS C2.9 con scheda VIP ANS C2.9 BORGIO NORD;
- 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;
- la Dè Toschi S.p.a. il 14/04/17 prot. n° 008038, ha presentato una proposta di inserimento in POC delle aree di sua proprietà seguendo i dettami del bando stesso;
- è interesse delle parti sottoscrivere un impegno in relazione alle proposte fin qui pervenute anche in considerazione dell'interesse pubblico della proposta economica presentata;
- la suddetta proposta è stata esaminata e con atto n°163 del 5/10/2017, la giunta comunale l'ha classificata come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- la proposta perfezionata in sede di concertazione per poter accedere al POC necessita di essere oggetto di uno specifico Accordo ex art. 18 L.R. n°20/2000 come prescritto all'art. 30 della stessa.

DATO ATTO CHE:

- l'ambito ANS C2.9 è composto da più proprietari, ma essendo a conoscenza che solo la Dè Toschi S.p.a. e l'Immobiliare Torre S.r.l. hanno presentato, separatamente, la proposta di inserimento in POC, chiedendo ciascuno di poter intervenire nel proprio sub ambito, autonomamente dagli altri attuatori, è stata redatta una progettualità congiunta tra i tecnici delle due proprietà dei sub-ambiti tale da presentare e allegare alla presente una tavola progettuale di massima che già tiene conto del coordinamento con l'Immobiliare Torre S.r.l., nonché consenta l'accesso ai sub comparti di proprietà di attuatori che oggi non hanno fatto richiesta di inserimento in POC.
- 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 ciclopeditonale e comunque opere pubbliche a scelta dell'Amministrazione Comunale a seguito di sue priorità;

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

Sig. Marco Cavalieri in rappresentanza della Dè Toschi S.p.a.;

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 E LA DÈ TOSCHI S.P.A.

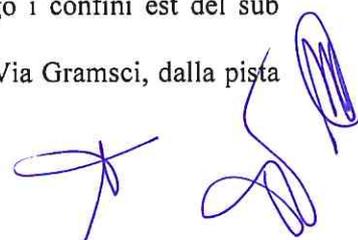
-2.1 La Dè Toschi S.p.a con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, si impegna a:

a) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, all'interno del sub ambito

ANS C2.9.a, un lotto edificabile per l'atterraggio del 50% della Su di competenza dello stesso comune all'interno dell'ambito ANS C2.9, stimata in mq 1.843,28 di Su; al comune o suoi aventi causa competeranno tutti gli oneri ed obblighi, in riferimento alle superfici utili di spettanza, previsti nel successivo PUA come ad esempio la progettazione e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, gli oneri relativi alle utenze, ecc. ecc..

b) realizzare il progetto di massima, il progetto definitivo e quello esecutivo, la Direzione Lavori, la sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire;

c) realizzare opere pubbliche, e precisamente percorsi ciclabili/pedonali lungo i confini est del sub ambito ANS C2.9.a, in particolare completare la pista ciclopeditonale lungo la Via Gramsci, dalla pista



esistente fino alla stazione ferroviaria. Queste opere saranno realizzate fino alla concorrenza di € 107.908,25 (centosettemilanovecentoottovirgolaventicinque) oltre I.V.A. Tale importo è scaturito applicando alle superfici utili libere (mq 21.581,65) della proprietà un corrispettivo di € 5,00 al mq di Su, in riferimento agli oneri straordinari (U3).

Nel caso in cui la realizzazione della pista ciclabile risultasse di costo inferiore la residua somma verrà messa a disposizione del comune, quale contributo alla "banalizzazione" di un tratto della Via Emilia. L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario Regionale, aggiornato fino alla data di esecuzione dei lavori con l'indice ISTAT "Tronco Stradale", senza alea. Sui prezzi unitari del prezzario non verrà applicato alcun sconto tenendo conto di tutti gli oneri del precedente punto b);

d) Le opere pubbliche di cui al presente accordo saranno eseguite secondo i progetti approvati dal 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;

e) a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche La Dè Toschi S.p.a. rilascerà, al Comune di Castel San Pietro Terme, contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle urbanizzazioni primarie, idonea garanzia.

f) La Dè Toschi S.p.a. si impegna a corrispondere al Comune di Castel San Pietro Terme, in sede di stipula alla convenzione urbanistica, il contributo previsto nella scheda VIP per l'ERS pari ad € 53.954,12 (cinquantatremilanovecentocinquantaquattrovirgoladodici). Tale importo è scaturito applicando alle superfici utili libere (mq 21.581,65) della proprietà, un corrispettivo di € 2,50 al mq di Su.

La De Toschi s.p.a. rinuncia ad una potenzialità edificatoria sull'Ambito ANS C 2.9.a di mq 902, a fronte di ottenere un diritto edificatorio di decollo di mq 451 di Su ad uso residenziale, che atterrerà sull'area di proprietà della Banca di Bologna posta in località Osteria Grande in fregio alla Via Emilia,

individuata al catasto terreni foglio 68 mapp. 12 attualmente parzialmente occupata da un edificio in pessimo stato di conservazione.

A tal riguardo si evidenzia che in data 3 aprile 2017 è stato siglato un preliminare di vendita condizionato fra la stessa Banca di Bologna e la Dè Toschi S.p.a. (proprietaria dei terreni relativi al sub ambito ANS C2.9.a) in virtù del quale, nel caso il citato sub ambito rientri all'interno del prossimo POC, la proprietà del lotto di Osteria Grande passerà alla Dè Toschi S.p.a.. In tal modo la stessa Dè Toschi S.p.a. avrà la piena disponibilità di tutti i terreni interessati alla presente proposta sia in Castel San Pietro Terme capoluogo, sia ad Osteria Grande.

La superficie di decollo dal sub ambito ANS C2.9.a, pari a mq 902,00 di Su ad uso non residenziale, atterrerà sul lotto di Osteria Grande con un coefficiente di riduzione pari al 50% in quanto si tratta di un uso abitativo. La Su prevista in atterraggio sarà pertanto pari a mq 451,00.

Tale Su si aggiungerà alla Su esistente pari a mq 399,00 per una potenzialità totale, sul lotto di Osteria Grande, pari a **mq 850,00 di Su.**

La nuova costruzione dovrà essere arretrata di almeno 10 ml. dalla Via Emilia.

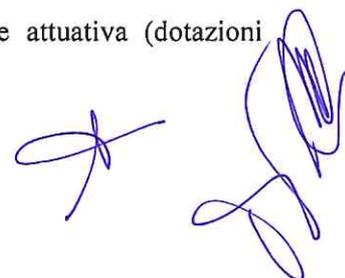
La superficie compresa fra la Via Emilia ed il nuovo edificio, sarà destinata a parcheggi e verde pubblico.

L'efficacia del trasferimento della Su dall'ambito ANS C2.9.a all'area di Osteria Grande suddetta, sarà dalla data di pubblicazione sul BURER dell'approvazione del POC e dalla approvazione di una specifica variante RUE.

2.2 Il Comune, con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli obblighi assunti dalla

Dè Toschi S.p.a., a sua volta **si impegna a:**

a) recepire in sede di adozione e successiva approvazione del POC, il sub-ambito ANS C2.9.a in modo che consenta 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.):



1) Capacità edificatoria privata (calcolato con indice 0,35)	mq 22.483,65 di Su
- a dedurre Su di decollo	mq 902,00 di Su (-)
- totale capacità edificatoria privata	<u>mq 21.581,65 di Su</u>
2) Capacità edificatoria pubblica da ospitare nel ANS.C.2.9.a	<u>mq 1.843,28 di Su</u>
3) Capacità edificatoria totale del Sub Ambito ANS.C.2.9.a	<u>mq 23.429,93 di Su</u>

b) Approvare successivamente alla approvazione del POC un PUA, 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 C2.9.a nei seguenti tempi:

- a) redigere il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) entro tre anni dalla definitiva approvazione del POC.
- b) sottoscrivere entro due mesi dalla approvazione del PUA la convenzione urbanistica;
- c) redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro sei mesi dalla approvazione del PUA e sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- d) Presentare il primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro la validità della convenzione
- e) La Dè Toschi s.p.a. si impegna a procedere alla demolizione dell'edificio esistente previo deposito di una SCIA da farsi entro 45 gg. dalla approvazione del POC.

Art. 4) DURATA

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

- 3.1 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 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 Dè Toschi S.p.a. 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 impegno.

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 Ambito ANS C 2.9.a;

“B” Schema di massima di piano di lottizzazione;

“C” Planimetria Catastale area Osteria Grande.

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Arch. Angelo Premi

la PROPRIETA'

Dè Toschi S.p.a.

Gem. Marco Cavalieri



506

ALLEGATO "C"

E=1700400

I Particella 12



Two handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page, overlapping the official stamp area.

