Nuovo Circondario Imolese

piano operativo comunale
circondario imolese

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 144 del 23/11/2017
Approvazione	Delibera C.C. n.

POC 1
2017-2022

Piano Operativo Comunale

E

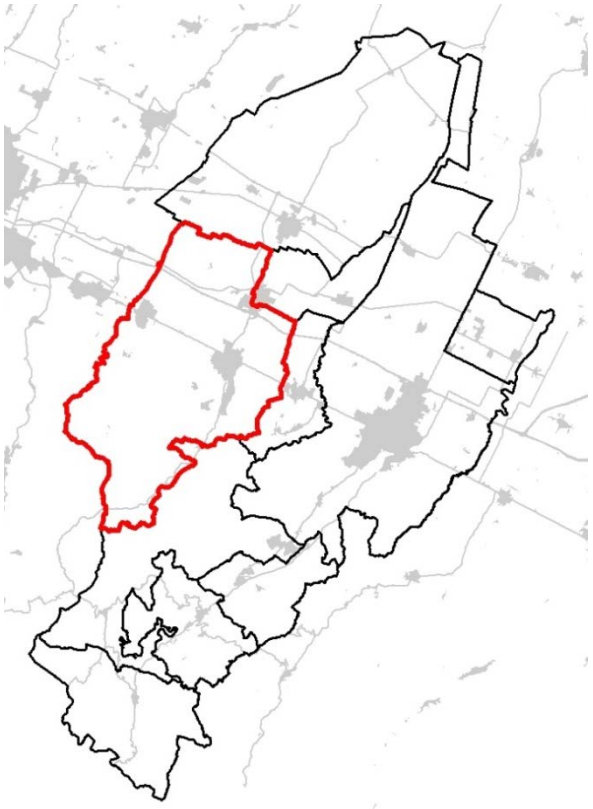
PROPOSTE DI ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/00 CONCERTATI CON I PRIVATI

PROGETTO POC
Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Dirigente Arch. Angelo Premi
Responsabile Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

COLLABORAZIONE TECNICA
Ing. Massimiliano Bragaglia

COLLABORAZIONE
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Piergiorgio Mongioj
Dott.ssa Flavia Sistilli



ALLEGATO 2

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Città Metropolitana di Bologna

Rep. n. .....

accordo ex art.18 della LR n.20/2000 s.m.i.
fra il Comune di Castel San Pietro Terme
e
Ugolini Carlo

per l'attuazione del POC Comunale relativamente ad un settore territoriale di proprietà del Signor Ugolini Carlo composto dal sub ambito ANS_C2.3b, dal sub ambito DN.5.b e dall'area AVN_B in località Panzacchia.

Il giorno ..... mese ..... anno, presso la Sede Municipale, Piazza XX Settembre n.3, 40024 Castel San Pietro Terme, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. .... in data ...
....., dichiarata immediatamente eseguibile,

tra

- il Comune di Castel san Pietro Terme, nella persona del Dr. Arch. Premi Angelo, nato a ..... il..... , in qualità di Dirigente del Servizio Edilizia Urbanistica e Territorio e quindi in rappresentanza del del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX Settembre n.3, c.f. 00543170377, che interviene per dare attuazione alla delibera della Giunta Comunale n. ..... in data ....., dichiarata immediatamente eseguibile,

e

- il Sig. Ugolini Carlo, nato a Bologna il 22 febbraio 1952, domiciliato in Bologna in via Strada Maggiore 31, c.f. GLNCRL52B22A944T, in qualità di proprietario delle aree di terreno identificate al foglio 83 mappali 40, 851, 738,67,56 e 69, nel presente atto per brevità denominato "Proprietario"

PREMESSO CHE

- Il Signor Ugolini Carlo ha presentato in data 13/04/2017, prot. n. 0007950, al Comune di Castel San Pietro "domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del P.O.C." per le aree di terreno identificate al foglio 83 mappali 40, 738, 56, 67, 69 e 851 (parte);
- la suddetta "domanda", è stata redatta secondo le relative schede VIP del PSC vigente e le prescrizioni fissate nella Valsat, considerando anche la non cogenza, in questa fase della realizzazione, in quota perequata, del nuovo collegamento di via Scania con la via Emilia, derivante dalla eliminazione dell'ambito di espansione ANS_C2.1 Cà del Monte e della conseguente eliminazione del relativo carico urbanistico;
- la pianificazione comunale prevede di ampliare ad ovest il Parco della Bertella, come da previsioni di PSC vigente, e di potenziare la rete dei percorsi ciclopedonali del centro urbano;
- obiettivo della pubblica amministrazione è di porre a carico del soggetto attuatore privato la realizzazione, diretta o indiretta, della ERS, nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale;
- il Comune di Castel San Pietro Terme necessita di disporre di aree con relativa capacità edificatoria al fine di far "atterrare" diritti edificatori maturati da privati in cambio della messa a disposizione di aree per la realizzazione di opere pubbliche di importanza strategica nell'ambito del territorio comunale;
- Il Signor Ugolini Carlo, a fronte della richiesta del Comune di disporre di solo una parte, circa il 50%, del sub ambito DN.5.b, manifesta l'interesse di destinare una quota parte dello stesso sub ambito a "verde privato" in posizione contermine alle previsioni edificabili del sub ambito ANS_C2.3.b e, infine, di cedere la residua parte, assieme all'area

classificata AVN_B, senza alcun corrispettivo, al Comune al fine di potenziare le previsioni di ampliamento del Parco della Bertella;

DATO ATTO CHE

- è possibile configurare in un disegno organico gli interessi del Comune relativi alle dotazioni pubbliche locali (ampliamento Parco della Bertella), alle politiche della casa particolarmente riferite all'ERS e alle ricadute del disegno strategico delle dotazioni pubbliche territoriali, in termini di perequazione urbanistica, a cui il sub comparto può far fronte senza inibire le potenzialità dell'intervento privato;
- lo schema progettuale che accompagna la "domanda di inserimento nelle previsioni del POC" rappresenta un'organizzazione delle aree interessate, attraverso la definizione del sistema della mobilità, degli insediamenti e delle dotazioni pubbliche, in cui sono verificati gli obiettivi specifici richiamati al punto precedente e quelli più generali della pianificazione urbanistica comunale.

RITENUTO OPPORTUNO

Far convergere gli interessi citati in premessa promuovendo un accordo tra il Comune e il Signor Ugolini Carlo secondo gli articoli seguenti.
Si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 – RICHIAMO ALLE PREMESSE

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

ART.2 – DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA IL COMUNE ED IL SIGNOR UGOLINI CARLO

2.1. Il Signor Ugolini Carlo con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli impegni del Comune, si impegna:

a) a mettere a disposizione del Comune aree di proprietà, comprese nel sub ambito ANS_C2.3.b, identificate al NCT al foglio 83 mappale 40 (parte) per una Superficie Territoriale di circa 7.329 mq, corrispondenti al 20% della St del sub comparto, generanti una CEC di circa 1.465 mq di cui circa 1.417 Su residenziale e circa 48 mq di Su per altri usi;

b) a realizzare nel sub comparto ANS_C2.3.b, direttamente o indirettamente, per il tramite di altri operatori, le previsioni di ERS, specificamente per edilizia convenzionata, nella quantità di circa 1.134 mq di SU;

c) a cedere al Comune le aree comprese nel sub comparto DN.5.b, identificate al NCT al foglio 83, mappali 40 parte – 738 parte – 67 parte per una ST di circa 14.500 mq, al lordo della localizzazione in dette aree di quote del verde pubblico di standard per l'attuazione delle previsioni private nel sub compartoANS-C2.3.b, relativamente alle quali accetta le misure di compensazione proposte dal Comune con indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,02 mq/mq di ST;

d) ad attrezzare le aree del sub comparto DN.5.b, di cui alla precedente lettera c) con dotazioni e sistemazioni che ne consentano un'adeguata frequentazione per un importo fino alla concorrenza di 60.000,00 € (sessantamila/00 euro) oltre IVA;

e) a cedere al Comune senza alcun corrispettivo le aree comprese nel sub comparto DN.5.b, identificate al foglio 83, mappali 56 – 67 parte, per una ST di circa 9.955 mq, e le aree comprese della destinazione AVN_B, identificate al foglio 83, mappali 69 e 67 parte, per una ST di circa 3.126 mq.

f) a conferire al Comune un contributo per oneri U3 pari a 15,00 € (quindici/00 euro) per mq di SU privata realizzata.

2.2. Il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli impegni del Signor Ugolini Carlo, si impegna:

a) a riconoscere, a compensazione di quanto indicato al precedente punto 2.1.c delle aree cedute al Comune come sopra identificate catastalmente, una potenzialità edificatoria residenziale pari a circa 248 mq di SU, corredata dalla SA (Superficie Accessoria) nella misura definita dal RUE attualmente vigente, da far atterrare nella ST comunale compresa nel sub ambito ANS_C2.3.b in un lotto contermine ad uno o più lotti del Signor Ugolini Carlo, al fine di ottenere una continuità nell'intervento edificatorio privato;
b) ad ammettere nel sub comparto DN.5.b l'utilizzo come verde privato, non generante SU, di una fascia di terreno contermine al bordo sud del sub comparto ANS_C2.3.b con una St di circa 5.436 mq.

ART.3 – DURATA

Il presente accordo ex atr.18 LR 20/2000 ha validità di 10 (dieci) anni, eventualmente prorogabili, in quanto le parti si obbligano ad ottemperare ciascuna ai propri impegni entro la validità del presente accordo, come dalle modalità attuative da rappresentare nella convenzione urbanistica a corredo dell'approvazione del PUA relativo alle aree comprese nel presente accordo.

ART.4 – DISPOSIZIONI FINALI

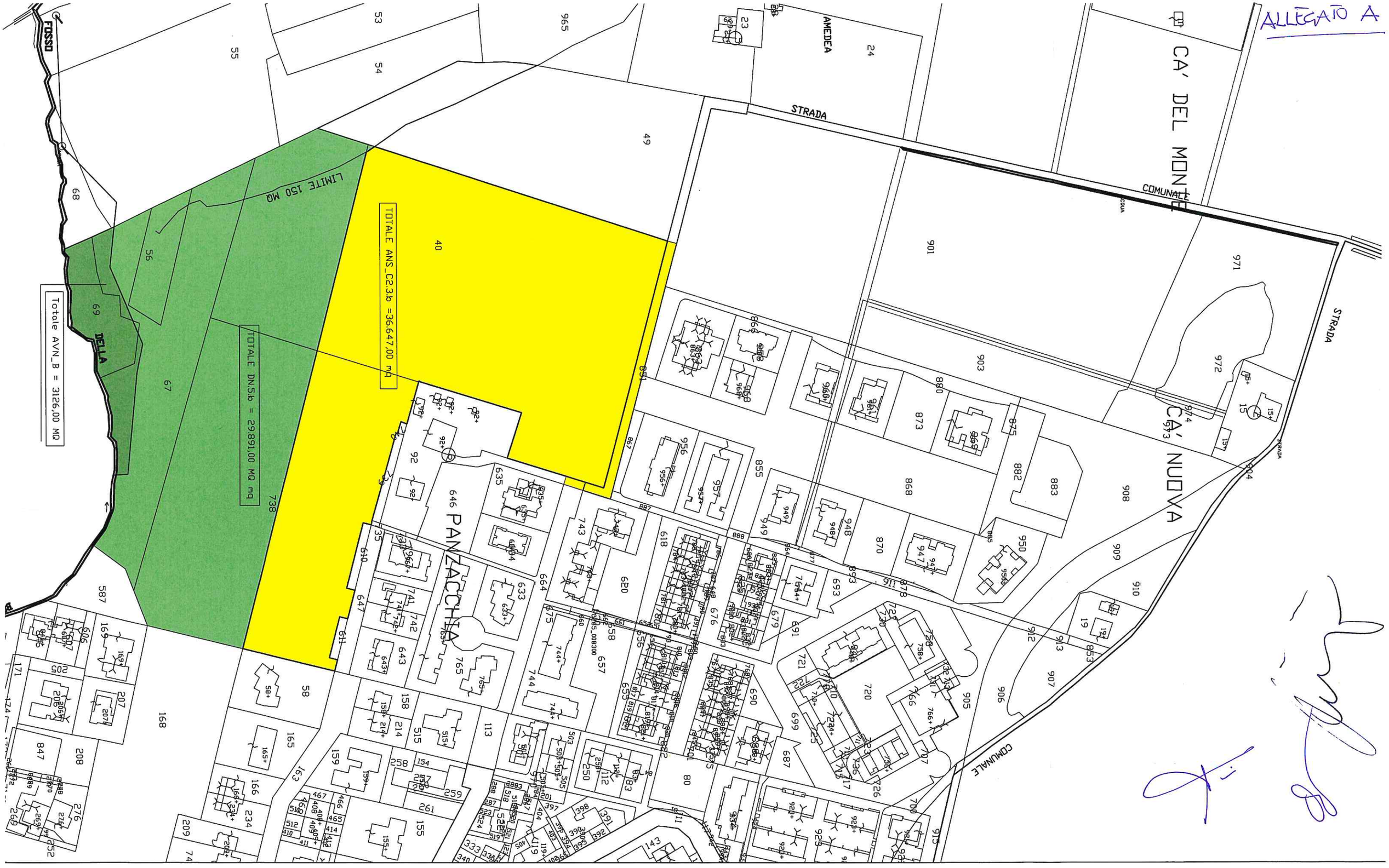
4.1. Restano a carico dei singoli soggetti acquirenti le spese necessarie per la stipulazione dei passaggi di proprietà delle porzioni di terreni previsti in cessione del presente accordo.
4.2. La presente scrittura verrà registrata solo in caso d'uso a cura e spese del richiedente.
4.3. Al presente accordo sono allegati:
a) la planimetria catastale con evidenziata la proprietà del Signor Ugolini Carlo;
b) lo schema progettuale rappresentante le trasformazioni previste nei terreni oggetto di accordo;
c) le tabelle parametriche e numeriche, numerate da 1 a 7, riguardanti i terreni oggetto di accordo.

Letto, confermato e sottoscritto in data .....

Per il Comune di Castel San Pietro Terme
Arch. Angelo Premi

Per la proprietà
Signor Ugolini Carlo

ALLEGATO A



TECNICI INCARICATI:

ARCH. ARIANNA LANCIONI
Via dei Rosaspina, 3/b
40129 - Bologna

ING. ROBERTO MATULLI
Via Monte di Vignola, 230
40053 - Valsamoggia (Bo)

PROPRIETA':

UGOLINI CARLO
Strada Maggiore, 31
40125 - Bologna

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE
DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI
DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

DOMANDA DI INSERIMENTO NELLE PREVISIONI DI POC
DEL COMPARTO PANZACCHIA 3 AMBITO ANS_C2.3 - AMBITO DN.5

OGGETTO:

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI ANS_C2.3.b - DN.5.b E AMBITO FUORI COMPARTO AVN_B

SCALA: 1:2000

TAVOLA N.: 2

ALLEGATO B

AMEDEA

STRADA

DELLA

BERTELLA DI SOTTO

PANZACCHIA

SUB AMBITO
ANS_C2.3.b

SUB AMBITO DN.5.b

AMBITO AVN_B

AREE PER VERDE PRIVATO

AREE PER VERDE PRIVATO

PARCO DOTATO DI ATTREZZATURE PER IL GIOCO E PERCORSI VITA

ATTERRAGGIO

FOSSO

LEGENDA

- PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO ANS_C2.3.b
- PERIMETRO SUB AMBITO DI INTERVENTO DN.5.b
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO DEL DN.5.b DA CEDERE AL COMUNE CON UF =0.02 MQ/MQ
- VERDE PRIVATO ALL'INTERNO DEL D.N.5.b
- VERDE PRIVATO ALL'INTERNO ANS_C.2.3.b
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PERCORSI PEDOCICLABILI
- PERCORSI PEDONALI
- SENTIERO
- STRADE PUBBLICHE
- STRADE PRIVATE
- A EDIFICI RESIDENZIALI PRIVATI
- B EDIFICI RESIDENZIALI ERS PRIVATI
- C EDIFICI RESIDENZIALI COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
- S.T. COMUNALE
- ATTERRAGGIO DA SUB AMBITO DN.5.b

TECNICI INCARICATI:

ARCH. ARIANNA LANCIONI
Via dei Rosaspina, 3/b
40129 - Bologna

ING. ROBERTO MATULLI
Via Monte di Vignola, 230
40053 - Valsamoggia (Bo)

PROPRIETA':

UGOLINI CARLO
Strada Maggiore, 31
40125 - Bologna

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE
DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI
DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

DOMANDA DI INSERIMENTO NELLE PREVISIONI DI POC
DEL COMPARTO PANZACCHIA 3
SUB AMBITO ANS C2.3.b - SUB AMBITO DN.5.b

OGGETTO:

PROPOSTA PROGETTUALE DI MASSIMA
SUB AMBITO ANS_C2.3.b - SUB AMBITO DN.5.b e
AMBITO AVN_B

SCALA: 1:2000

TAVOLA N.: 6.1

ALLEGATO C

AMBITO ANS_C2.3

1 SCHEDA VIP ANS-C2.3

			MQ	MQ
Superficie Territoriale Ambito	ST		90 500,00	
Capacità Edificatoria D'Ambito	CEA		14 000,00	
Su Ammissibile per altri Usi	SU	7%	980,00	
TOTALE SU AMMISSIBILE ANS_C2.3				14980,00

Superficie Territoriale Sub Ambito ANS_C23.b	SUB AMBITO	ST MQ	%
ST UGOLINI	b	36 647,00	40,49%

2 INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE SCHEDA VIP ANS_C2.3.b

AMMESSO	UT(S)	MQ/MQ	0,16

SUPERFICIE UTILE PROPOSTA		SUB AMBITO	UT(S)	ST MQ	SU MQ
SUPERFICIE UTILE UGOLINI	CEA	b	0,16	36 647,00	5 863,52

SUPERFICIE UTILE UGOLINI		SUB AMBITO	SU MQ	% USI	SU MQ
TOTALE	CEA	b	14000,00		
SU RESIDENZIALE	CEA		Residenziale	40,49%	5 668,60
SU ALTRI USI	CEA		Altri usi	3,44%	194,92
SUPERFICIE UTILE TOTALE	CEA		Totale Su		5 863,52

SUB AMBITO ANS_C2.3.b

3 ERS - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SUB AMBITO ANS_C2.3.b

ERS	SU RESIDENZIALE	% PRESCRITTA DELLA SU	SU ERS MQ
TOTALE	5 668,60	20,00%	1 133,72

PROPOSTA DI REALIZZAZIONE		% REALIZZAZIONE SU ERS	SU ERS MQ
UGOLINI	ERP - EDILIZIA CONVENZIONATA/AFFITTO LUNGO O RISCATTO	100,00%	1 133,72
TOTALE ERS UGOLINI			1 133,72

4 CAPACITA' EDIFICATORIA SUB AMBITO ANS_C2.3.b

CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA - CEP	ST MQ	%	SU MQ	%	MQ	SU MQ
PRIVATO - UGOLINI	36 647,00	12,00%	4 397,64			
ALTRI USI				3/4	194,92	146,19
ERS -CONVENZIONATA				100% DEL 20%		1 133,72
EDILIZIA LIBERA						3 117,73
TOTALE SU						4 397,64

CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNE - CEC	ST MQ	%	SU MQ	%	MQ	SU MQ
COMUNE	36 647,00	4,00%	1 465,88			
ALTRI USI				1/4	194,92	48,73
EDILIZIA LIBERA						1 417,15
TOTALE SU						1 465,88

CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE - CEA		MQ	MQ
UGOLINI	CEP	4 397,64	
COMUNE	CEC	1 465,88	
TOTALE SU	CEA		5 863,52

5 SUDDIVISIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE SUB AMBITO ANS.C2.3.b

	%	MQ	MQ
ST TOTALE		36647,00	
ST ATTRIBUITA AL COMUNE	20,00%		7 329,40
ST ATTRIBUITA AD UGOLINI	80,00%		29 317,60
ST TOTALE			36 647,00

6 DOTAZIONI TERRITORIALI SUB AMBITO ANS.C2.3.b

		SU MQ
CAPACITA' EDIFICTORIA SUB AMBITO ANS _C2.3.b	CEA	5 863,52

PARCHEGGI PUBBLICI		PRESCRITTI	%	TOTALE P1
PARCHEGGI PUBBLICI PRESCRITTI	P1	20 MQ SU 100 MQ DI SU	20,00%	1 172,70
PARCHEGGI PUBBLICI INSERITI NEL SUB AMBITO ANS C2.3.b	P1		20,00%	1 172,70

VERDE PUBBLICO		PRESCRITTO	%	SUP. VERDE PUBBLICO MQ	TOTALE V1
VERDE PUBBLICO PRESCRITTO	V1	80 MQ SU 100 MQ DI SU%	80,00%		4 690,82
Verde Pubblico inserito nel sub Ambito ANS C2-3.b	V1			2 605,33	
Verde Pubblico inserito nel sub ambito DN.5.b	V1			2 085,49	
TOTALE Verde Pubblico INSERITO NEI SUB AMBITI ANS C2.3.b e D.N.5.b	V1				4 690,82

SUB AMBITO DN.5.b

7 SCHEDA VIP DN.5.b

		UT(S)	ST MQ	MQ
Superficie Territoriale D.N.5.b	ST		29 891,00	
Verde Pubblico del Sub Ambito ANS_C.2.3.b UBICATO nel DN.5.b				2 085,49
ST del DN.5.b da cedere all'amministrazione comunale			14 500,00	
ST del DN.5.b da destinare a verde privato			5 436,00	
ST del DN.5.b da cedere all'amministrazione comunale senza corrispettivo			9 955,00	
TOTALE ST			29 891,00	

		Indice UT (mq/mq)	ST mq	SU residenziale mq
AMMESSO	UT(S)	4,00%		
PROPOSTO Capacità Edificatoria Residenziale DN.5.b (Con Indice Utilizzazione territoriale Ridotto per limitazione vincolo archeologico)	UT(S)	2,00%	12 414,51	248,29

NOTA: LA CAPACITA' EDIFICATORIA DERIVANTE DAL DN.5.b DOVRA' ATTERRARE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE COMPRESA NELL'AMBITO ANS_C.23.b

AMBITO FUORI COMPARTO AVN_B

8 ULTERIORI DOTAZIONI COMPRESE NEL SISTEMA AMBIENTALE AVN_B

			ST MQ
DOTAZIONI TERRITORIALI SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO	AVN_B	DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO IN FREGIO AL FOSSO DELLA BRUSCHIDA CHE CONFLUISCE NEL RIO MAGIONE	3126,00

N:\Ufficio Tecnico - Edilizia Privata\CONTENUTO DI H\TECNICO\POC\CONCERTAZIONE\VERBALI INCONTRI CONCERTAZIONE\VERB ESEMPIO 2017.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLA PROPOSTA N° 1, RIGUARDANTE L'AMBITO **ANS C2.3b e DN 5 (parte), proprietà UGOLINI CARLO**

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 N° 7950 ° come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 10.30, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Dott. UGOLINI CARLO, proponente;
2. Fausto Tinti, Sindaco;
3. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
4. Arch. Manuela Mega, Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati

tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro 4 mesi dalla approvazione definitiva del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 4 mesi dalla sua approvazione;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto;
- Presentazione del progetto delle opere individuate dal Comune entro 4 mesi dalla richiesta del Comune in questa fase individuate come ampliamento del parco pubblico della Bertella con la specificazione del tipo di attrezzature e di arredo per un importo di spesa complessiva della progettazione, direzione lavori e oneri per la sicurezza e collaudo pari a € 60.000 oltre IVA;
- versamento del contributo U3 pari a € 52.677 secondo le seguenti tempistiche: proporzionalmente alla quota di SU prevista dai permessi di costruire rilasciati.

Fermo rimanendo gli elementi urbanistici, capacità edificatorie di pertinenza, previste Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1), si sintetizzano gli impegni del proponente:

- Cessione gratuita al Comune senza alcun corrispettivo delle aree comprese nel sub comparto DN.5.b, identificate al foglio 83, mappali 56 – 67 parte, per una ST di circa 9.955 mq, e le aree comprese della destinazione AVN_B, identificate al foglio 83, mappali 69 e 67 parte, per una ST di circa 3.126 mq.
- Cessione al Comune delle aree comprese nel sub comparto DN.5.b, identificate al NCT al foglio 83, mappali 40 parte – 738 parte – 67 parte per una ST di circa 14.500 mq, al lordo della localizzazione in dette aree di quote del verde pubblico di standard per l'attuazione delle previsioni private nel sub comparto ANS-C2.3.b, relativamente alle quali accetta le misure di compensazione proposte dal Comune con indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,02 mq/mq di ST;
- Cessione gratuita al Comune le aree di proprietà, comprese nel sub ambito ANS_C2.3.b, identificate al NCT al foglio 83 mappale 40 (parte) per una Superficie Territoriale di circa 7.329 mq, corrispondenti al 20% della St del sub comparto, generanti una CEC di circa 1.417 Su residenziale e circa 49 mq di Su per altri usi.
- Realizzazione di tutta l'ERS in convenzionata di spettanza al sub ambito ANS_C2.3b nella quantità di circa 1.134 mq di SU.
- A conferire al Comune un contributo per oneri U3 pari a 15,00 € per mq di SU privata realizzata.
- Attrezzare le aree del sub comparto DN.5.b cedute al Comune con dotazioni e sistemazioni che ne consentano un'adeguata frequentazione per un importo fino alla concorrenza di 60.000,00 € oltre IVA.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono riportati nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2). Si specifica che essendo in corso un riallineamento delle proprietà dei sub-ambiti C2.3a e C2.3b, i dati dimensionali e i conseguenti parametri riportati nella Scheda sintetica della proposta di POC subiranno variazioni non sostanziali in sede di approvazione del POC a seguito di specifica osservazione avanzata dal proponente.

Castel San Pietro Terme, 03 Novembre 2017

Il Sindaco Fausto Tinti
.....

Il Proponente Dott. Carlo Ugolini
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 1 UGOLINI CARLO - AMBITO ANS_C2.3 PARTE b ED AMBITO DN.5 PARTE — **REV 20/10/17**

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3b mq (40,49%)	36647	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,12	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	5864	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	5864	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	5669	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	5669	80
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4252	60
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1417	20
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3685	52
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	850	12
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	194	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	146	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	49	
ALLOGGI TOTALI		80
ERS - Su/Alloggi	1134	16
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	567	8
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	567	8
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN.5 (parte) mq	28991	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	580	8
AREA AVN B DI ULTERIORE CESSIONE CONDIZIONATA	3126	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 0	
(57.461 € a scomputo capacità edificatoria prodotta da DN_5 con indice 0,02)		
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3b mq (40,49%)	36647	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	5864	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	5863	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	5669	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	5669	80
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4251	60
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1417	20
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3118	44
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1417	20
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	194	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	146	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	49	
ALLOGGI TOTALI		80
ERS - Su/Alloggi	1134	16
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1134	16
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN.5 (parte) mq (14500-2085 mq per Vp)	12415	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	248	3
ATTERRAGGIO NELLA CEC DELL'AMBITO DA DN.5		
AREA DN.5 (parte) mq senza produzione di indice	9955	
AREA AVN B DI ULTERIORE CESSIONE CONDIZIONATA	3126	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 52.677	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	SISTEMAZIONE VERDE ATTREZZATO IN DN.5	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP + DECOLLO (248 mq)	3366		€ 492,43		€ 1.657.534
ERS	1134		€ 492,43	0,50	€ 279.139
EXTRA CEA	146		€ 118,49		€ 17.271
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 1.953.944

COMUNE	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	7329		€ 9,01		€ 66.060
ERS	1134		€ 492,43	0,50	€ 279.139
U3	3512		€ 15,00		€ 52.677
DN.5 (parte) -2085 V privato	27806		€ 2,90		€ 80.637
AVN_B	3126		€ 2,90		€ 9.065
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO		SISTEMAZIONE VERDE ATTREZZATO IN DN.5			€ 60.000
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 547.578
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**28%**
CEC - ATTER DA DN.5 (248 mq)	1169		€ 492,43		€ 575.577
EXTRA CEA COMUNALE	49		€ 118,49		€ 5.757
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.128.913
BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC					**58%**

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDICE
NEL CASO SPECIFICO LA QUOTA DI DN.5 CHE PRODUCE INDICE PEREQUATIVO E' DI 12.415 MQ (14.500-2.085 MQ)

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. realizzazione del 100% ERS a carico attuatore
2. acquisizione della DN.5 (esclusi 2085 mq di Vp) per un totale di 12.415 mq riconoscendo un indice 0,02 a scomputo della CEC (12415 x 0,02 = 248 mq)
3. acquisizione a titolo gratuito della restante parte di DN.5
4. sistemazione a verde attrezzato della porzione della DN.5 acquisita
5. inserimento di verde privato per 5.436 mq su DN.5
6. versamento delle U3

NOTA eliminazione previsione di bretella tra via Scania e via Emilia

ALLEGATO 2

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, fideiussione 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
.....

N

LEGENDA	
	AMBITO - DN.6
	ANS_C1.1
	Mappali interessati dalla proposta
	Area residuale di proprieta' 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

ALLEGATO A

LOTTO
Sf 1330mq
Su 180mq

LOTTO
Sf 1600mq
Su 239mq

LOTTO
Sf 1330mq
Su 180mq

LOTTO
Sf 1180mq
Su 140mq

LOTTO
Sf 1330mq
Su 180mq

LOTTO
Sf 1200mq
Su 140mq

LOTTO
Sf 1330mq
Su 180mq

LOTTO
Sf 1220mq
Su 140mq

LOTTO
Sf 1290mq
Su 140

Area
residuale di
proprieta' del
proponente
1.790,00 mq

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 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. - IPOTESI 01 - PLANOVOLUMETRICO

ALLEGATO B

\\SRV-01\Studio\Archivio\Apratiche aperte\AAA ANDREA\CERMASI\AAA PER MERCOLEDI\verbale POC.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N° 2 RIGUARDANTE L'AMBITO TANARI – ANS_C1.1 e D N.6 -

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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.

In data odierna, alle ore 12.30, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig. Gianni Cermasi, proponente;
2. Arch. Andrea Bertolini, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Manuela Mega, RUO Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

Gli interventi previsti e le relative tempistiche sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro cinque anni dall' entrata in vigore del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro tre mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del 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.
- Come ulteriore 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;
- 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 una fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo.
- a 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.

Si specifica inoltre che

- L'amministrazione comunale accetta le modifiche del perimetro dell'ambito in quanto ritiene appropriato lo schema di assetto progettuale proposto;
- L'amministrazione inoltre ritiene non sostanziali e migliorative le modifiche apportate al perimetro d'ambito in quanto allontanano ulteriormente l'edificato dal crinale tenuto comunque conto che l'ambito proviene da previgenti strumenti urbanistici;
- la dotazione di verde pubblico, riferita all'ambito ANS_C1.1, è soddisfatta attraverso l'ampia cessione di terreno nell'ambito adiacente D N.6. (Verde pubblico minimo **1.200,00** mq.; Area verde ceduta **19.139,00** mq).

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 20 ottobre 2017

Il Sindaco Fausto Tinti
.....

Il Proponente Sig. Gianni Cermasi
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 4

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 2 CERMASI GIANNI - AMBITO ANS_C1.1 ED AMBITO DN.6 PARTE — **REV 13/09/17 mod**

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C1.1 mq	16500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	1519	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C1.1 mq (98,75%)	16294	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		21
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
AREA DN_6 mq	19139	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	0
CONTRIBUTO U3: 29€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 43.500	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 200.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

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

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	16500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	1519	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C1.1 mq (98,75%)	16294	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1500	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1500	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		21
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
AREA DN_6 mq	19139	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	0
CONTRIBUTO U3: 29€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 43.500	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 200.000	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	1500		€ 492,43		€ 738.645
ERS	0				€ 0
EXTRA CEA	0				€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 738.645

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	0		€ 9,01		€ 0
ERS	0				€ 0
U3	1500		€ 29,00		€ 43.500
DN.6 (parte)	19139		€ 2,90		€ 55.503
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 200.000
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 299.003
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					40%
CEC	0		€ 492,43		€ 0
EXTRA CEA COMUNALE	0		€ 118,49		€ 0
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 299.003
BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC					40%

ALLEGATO 2

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. Gabriele Torreggiani,** nato a Castel San Pietro Terme il 06/08/1971, codice fiscale TRRGRL71M06C265L in qualità di rappresentante legale di Immobiliare Torre SrL con sede in Castel San Pietro Terme, via Meucci 25/A, CF e P. IVA 01512971209 d'ora in avanti denominato come soggetto proponente

SI PREMETTE CHE

- Immobiliare Torre SrL è proprietaria di terreni siti in Castel San Pietro Terme, Via Cova, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 61 mappali 627 e 645, aree aventi una superficie totale di mq. 23069,00 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera "A".

- 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 Immobiliare Torre SrL con zonizzazione ambito di espansione ANS C2.9 con scheda VIP ANS C2.9 BORGO 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 Immobiliare Torre SrL il 14/04/2017 con N° 8017, 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 l'Immobiliare Torre S.r.l. e la Dè Toschi S.p.a. 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 la Dè Toschi S.p.a., 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 ciclopedonale e comunque opere pubbliche a scelta dell'Amministrazione Comunale a seguito di sue priorità;~~

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 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. Gabriele Torreggiani in rappresentanza del l'Immobiliare Torre S.r.l.

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 L'IMMOBILIARE TORRE S.R.L.

-2.1 l'Immobiliare Torre S.r.l. 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.b, 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 opere pubbliche, e precisamente percorsi ciclabili/pedonali lungo i confini est del sub ambito ANS C2.9.a, in particolare completare la pista ciclopedonale lungo la Via Gramsci, dalla pista esistente fino alla stazione ferroviaria. Queste opere saranno realizzate fino alla concorrenza di € 40.370 (quarantamilatrecentosettanta) oltre I.V.A. Tale importo è scaturito applicando alle superfici utili libere (mq 8.074) 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 al miglioramento della viabilità della Via Emilia.

L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario Regionale, 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 punto b);

c) 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;

d) a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche l'Immobiliare Torre S.r.l. rilascerà, al Comune di Castel San Pietro Terme, contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle urbanizzazioni primarie, idonea garanzia.

e) l'Immobiliare Torre S.r.l. si impegna a corrispondere al Comune di Castel San Pietro Terme, in sede di stipula della convenzione urbanistica, il contributo previsto nella scheda VIP per l'ERS pari ad € 20.185 (ventimilacentottantacinque). Tale importo è scaturito applicando alle superfici utili libere (mq 8.074) della proprietà, un corrispettivo di € 2,50 al mq di Su.

2.2 Il Comune, con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli obblighi assunti dall'Immobiliare Torre S.r.l. a sua volta **si impegna a:**

a) recepire in sede di adozione e successiva approvazione del POC, il sub-ambito ANS C2.9.b 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 8.074,00 di Su
2) Capacità edificatoria pubblica da ospitare nel ANS.C.2.9.b	mq 1.843,28 di Su
3) Capacità edificatoria totale del Sub Ambito ANS.C.2.9.b	**mq 9.917,28 di Su**

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.b nei seguenti tempi:

a) redigere il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) entro 3 (tre) anni dalla definitiva approvazione del POC.

b) sottoscrivere entro 2 (due) mesi dalla approvazione del PUA la convenzione urbanistica;

c) redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

d) Presentare il primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro la validità della convenzione;

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 dell'Immobiliare Torre S.r.l. 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.b;

"B" Schema di massima di piano di lottizzazione;

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Arch. Angelo Premi

la PROPRIETA'

Sig. Gabriele Torreggiani

ALLEGATO A

mp progetti Studio di ingegneri

INQUADRAMENTO
scala 1:2000

3

ALLEGATO B

mp progetti Studio di ingegneri

VIABILITA'
scala 1:2000

5

N:\Ufficio Tecnico - Edilizia Privata\CONTENUTO DI H\TECNICO\POC\CONCERTAZIONE\VERBALI INCONTRI CONCERTAZIONE\VERB ESEMPIO 2017.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI VERIFICA DI CONGRUITA' E COMPATIBILITA' DELLE PROPOSTE PERVENUTE – PROPOSTA N°3 RIGUARDANTE PARTE DELL'AMBITO DI ESPANSIONE PER SERVIZI ANS_C2.9. (parte)

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 14/04/2017 con N° 8017 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 11.45, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig Torreggiani Gabriele in nome e per conto dell'Immobiliare Torre s.r.l., proponente;
2. Fausto Tinti, Sindaco;
3. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
4. Arch. Manuela Mega, RUO Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro 3 (tre) anni dalla data di approvazione del P.O.C.;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 2 (due) mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro i tempi previsti dalla convenzione urbanistica attuativa;
- Versamento del contributo aggiuntivo commisurato in Euro 60.555 (pari a 7.5/mq di S.U. di cui € 5/mq per oneri U3 e €2.5/mq per contributo ERS) secondo le seguenti tempistiche: al ritiro del permesso di costruire in proporzione ai metri quadri di SU richiesti nel permesso medesimo rispetto alla SU totale .

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 20 ottobre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

Il Proponente Sig. Gabriele Torreggiani
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 3 IMMOBILIARE TORRE SRL - AMBITO ANS_C2.9 PARTE — **REV 20/10/17 mod**

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (19,70%)	23069	ALLOGGI
INDICE Ut per altri usi	0,35	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA AMMESSA PER ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		0
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 COMUNALE mq	6410	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	2244	
CON PROPOSTA DI DECOLLO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE CON CESSIONE SF		
CONTRIBUTO U3:	NON PROPOSTO	
CONTRIBUTO ERS	NON PROPOSTO	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

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

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (19,70%)	23069	ALLOGGI
INDICE Ut per altri usi	0,35	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA AMMESSA PER ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	8074	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0	
ALLOGGI TOTALI		0
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 COMUNALE mq (9%) (*)	10533	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3687	
CON PROPOSTA DI DECOLLO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE del 50% DELLA SU CON CESSIONE Sf mq 1843		
(*) nella proposta non era stata computata tutta la proprietà comunale		
CONTRIBUTO U3: 5€/mq Su	€ 40.370	
CONTRIBUTO ERS: 2,5€/mq Su	€ 20.185	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA					
PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP					€ 0
ERS					€ 0
EXTRA CEA	8074		€ 118,49		€ 956.688
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 956.688
PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	non computata in quanto permuta superficie già di proprietà comunale				
ERS - contributo	8074		€ 2,50		€ 20.185
U3	8074		€ 5,00		€ 40.370
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 60.555
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**6%**

SI EVIDENZIA CHE NON SI COMPUTA LA SUPERFICIE UTILE PUBBLICA IN QUANTO MATURATA DA UNA PROPRIETA' INSERITA NELL'AMBITO DI ATTUAZIONE

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. versamento delle U3 per un valore di 5 € al mq
2. versamento contributo ERS per un valore di 2,5 € al mq
3. la verifica dell'indice Ut dovrà essere effettuata sull'intero ambito comprensivo della proprietà comunale

ALLEGATO 2

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 QUADERNA NORD – ANS_C2.6

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

Rita Ghedini, nata a Ferrara il 16/04/1960 e residente per la carica in Bologna, Piazza caduti di san Ruffillo 5, codice fiscale GHDRTI60D56D548T, il quale interviene nel presente atto in qualità Presidente e Legale rappresentante della Cooperativa Murri, con sede in Bologna, Via Caduti di San Rufillo 5, C.F. 00323590372,

Roberto Galassi, nato a Imola il 26/02/1955 e residente per la carica in Dozza, Via Longo Luigi 50, codice fiscale GLSRRT55B26E289Z, il quale interviene nel presente atto in qualità di Legale rappresentante della CNA Immobiliare Imolese s.r.l., con sede in Imola, Via Pola 3, C.F. 01611341205,

Nella Scala, nata a Castel San Pietro Terme il 06/06/1981 e residente per la carica in Piazza Thien An Men 6, codice fiscale SCLNLL81H46C265Y, la quale interviene nel presente atto in qualità di Legale rappresentante della N.P.R. Immobiliare s.r.l. con sede in Castel Guelfo di Bologna, Via San Carlo 12/4, C.F. 02588811204,

Mauro Lancioni, nato a Castel San Pietro Terme il 19/05/1961 e residente per la carica in Castel San Pietro Terme, Via Grazia Deledda 58, codice fiscale LNCMRA61E19C265L, il quale interviene nel presente atto in qualità di privato cittadino,

Paola Lancioni, nata a Castel San Pietro Terme il 22/10/1958 e residente per la carica in Castel San Pietro Terme, Via Grazia Deledda 62, codice fiscale LNCPLA58R62C265D, la quale interviene nel presente atto in qualità di privato cittadino,

Giovanni Antonio Occhioni, nato a Macomer il 03/12/1948 e residente per la carica in Selargius, Via Monte Bianco 1, codice fiscale CCHGNN48T03E788T, il quale interviene nel presente atto in qualità di privato cittadino,

Stefania Occhioni, nata a Bologna il 28/07/1980 e residente per la carica in Cagliari, Via Luigiana 44, codice fiscale CCHSFN80L68A944U, la quale interviene nel presente atto in qualità di privato cittadino,

d'ora in avanti richiamati 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 per gli 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 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 14/04/2017, prot. 0008018, 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 rappresentata 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 68, particelle:

1022, 1026, 1020 – parte, 1016 – parte, 1014 – parte, 1018 – parte, 367, 837, 838, 1021, 1024, 1025, 1023, 19, 202, 845, 852, aree aventi una superficie totale di mq 39.875 e coincidenti con il 71,1% dell'ambito di espansione di PSC ANS_C2.6 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera A, dichiarando di avere pieno titolo ad assumere decisioni in ordine alle aree in oggetto;

Il proponente specifica inoltre 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 delle potenzialità edificatorie.

DATO ATTO CHE:

- in data 24 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, 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 *QUADERNA NORD – ANS_C2.6 (Parte)*

Art.3)- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto l'attuazione della previsione di PSC *ANS_C2.6* 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) a presentare il progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro un anno dall'approvazione del POC;

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

d) a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

e) a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 53.610,00 in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, finalizzato ad assolvere la condizione all'attuazione del comparto per quanto attiene alla realizzazione del percorso lungo il Quaderna;

f) le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, dovranno essere realizzate in modo unitario per l'intero ambito ANS_C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà, indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA. Singoli accordi dovranno pertanto prevedere l'impegno alla realizzazione complessiva delle dorsali principali della rete fognaria e di eventuali altri sottoservizi attraverso una garanzia fideiussoria rilasciata all'amministrazione comunale in ragione della percentuale di proprietà della Superficie Utile.

g) Il soggetto proponente si impegna a sostenere l'intero costo di progettazione del PUA e di progettazione delle opere di urbanizzazione; sono a carico dell'amministrazione comunale gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente in percentuale alle Superficie Utile di proprietà.

h) a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa i lotti destinate alla realizzazione della quota edificatoria di competenza comunale (CEC) come individuate nel progetto di PUA,;

i) a garantire adeguatamente la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA secondo le modalità e le tempistiche che saranno definite in sede di PUA;

l) a 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 inerenti e conseguenti la realizzazione degli interventi previsti;

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;

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.

- f) a verificare che lo smaltimento e la regimentazione delle acque siano realizzate in modo unitario per l'intero ambito ANS_C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA e a richiedere ai soggetti attuatori il rilascio all'amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria in ragione della percentuale di Superficie Utile di proprietà.
- g) a contribuire agli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente alla Superficie utile di sua proprietà.

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

... **Rita Ghedini**.....

... **Roberto Galassi** .....

... **Nella Scala** .....

... **Mauro Lancioni** .....

... **Paola Lancioni** .....

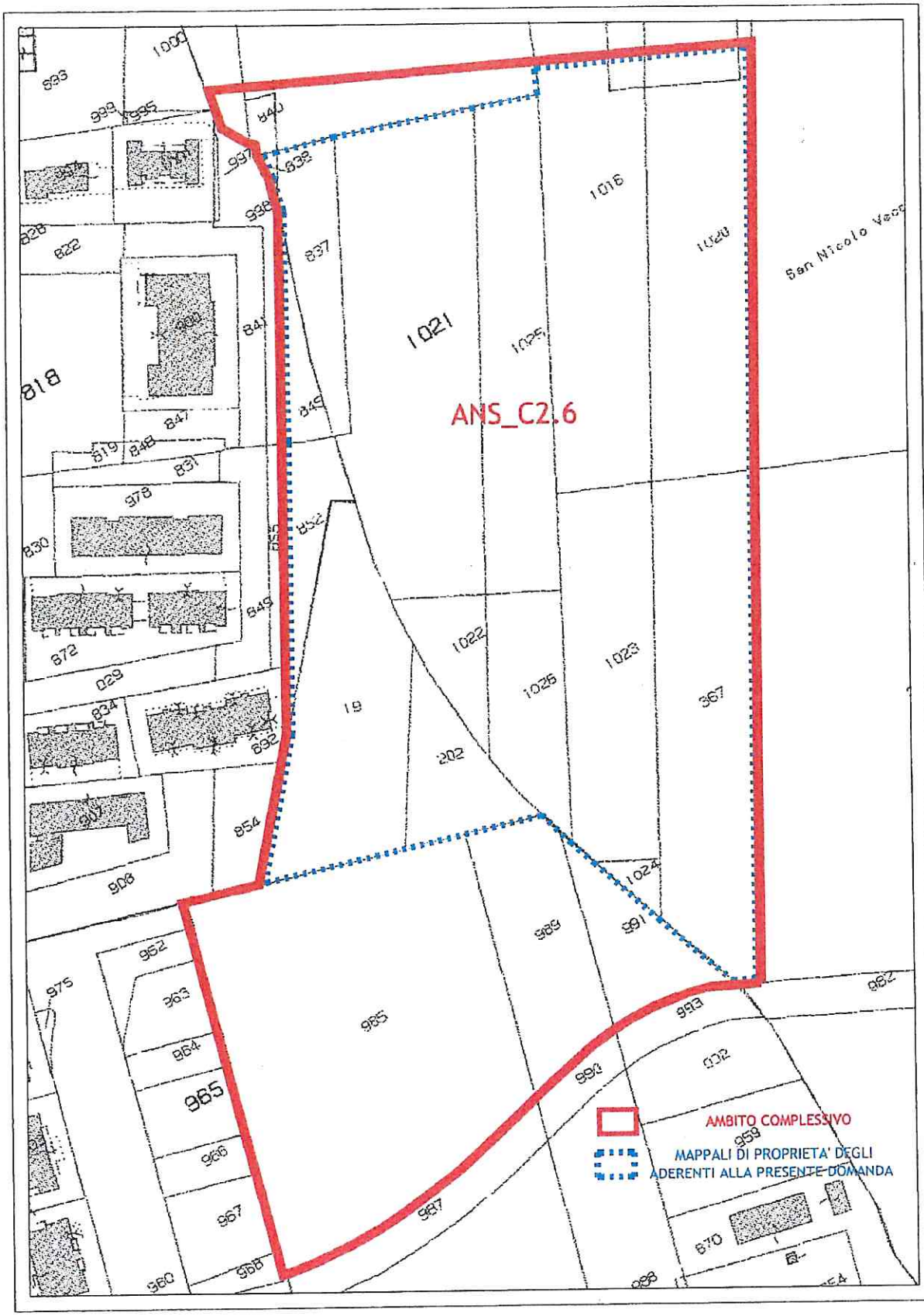
... **Giovanni Antonio Occhioni** .....

... **Stefania Occhioni** .....

ALLEGATO 3

6. IPOTESI ASSETTO URBANISTICO

ALLEGATO 4



AB

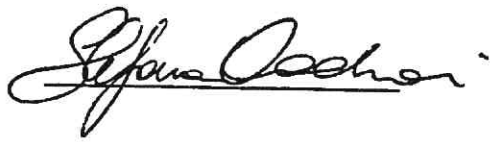
Oggetto : Delega per sottoscrizione Verbale di Conclusione della Fase Concertativa .

La sottoscritta Occhioni Stefania, nata a Bologna il 28/07/1980 e residente in Cagliari Via Lunigiana n° 44

DELEGO

La Signora Lancioni Paola a rappresentarmi presso il Comune di Castel San Pietro Terme per la sottoscrizione del Verbale di Conclusione della Fase Concertativa per l'inserimento nel POC delle aree di mia proprietà in Osteria Grande ed inserite nell'Ambito ANS C2.6

Selargius 19/10/2017



Scadenza 28/07/2023
Diritto fisso C.I.D. 10,33 euro
Diritto di segreteria C.I.D. 0,26 euro

AU 0840719

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI
SELARGIUS

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 0840719

DI
OCCHIONI
STEFANIA

Cognome OCCHIONI
Nome STEFANIA
nato il 28/07/1980
(atto n. 1257 P. I S. A.)
a BOLOGNA(BO)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza SELARGIUS
Via VIA MONTE BIANCO n.1
Stato civile ****
Professione ****

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 162
Capelli CASTANI
Occhi CASTANI
Segni particolari ********

Firma del titolare Stefania Occhioni
Selargius li 04/04/2013

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO

OCCHIONI GIOVANNI ANTONIO
Via Monte Bianco n° 1
Selargius (Ca)

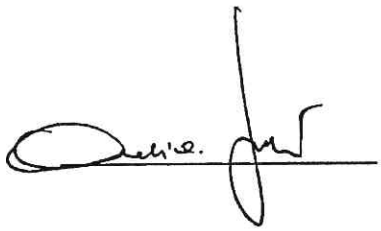
Oggetto : Delega per sottoscrizione Verbale di Conclusione della Fase Concertativa .

Il sottoscritto Occhioni Giovanni Antonio, nato a Macomer il 03/12/1948 e residente in Selargius Via Monte Bianco n° 1

D E L E G O

La Signora Lancioni Paola a rappresentarmi presso il Comune di Castel San Pietro Terme per la sottoscrizione del Verbale di Conclusione della Fase Concertativa per l'inserimento nel POC delle aree di mia proprietà in Osteria Grande ed inserite nell'Ambito ANS C2.6

Selargius 19/10/2017



OCCHIONI STEFANIA
Via Lunigiana n° 44
Cagliari

Scadenza 03/12/2022
Diritto fisso C.I.D.L. 10,33 euro
Diritto di segreteria C.I.D. 0,26 euro

AT 3147928

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI
SELARGIUS

CARTA D'IDENTITA'

N° AT 3147928

DI

OCCHIONI
GIOVANNI ANTONIO

Cognome OCCHIONI
Nome GIOVANNI ANTONIO
nato il 03/12/1948
(atto n. 141 P. I S. A)
a MACOMER(NU)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza SELARGIUS
Via VIA MONTE SIANCO n. 1
Stato civile ****
Professione ****

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 180
Capelli BRIZZOLATI
Occhi CASTANI
Segni particolari ****

Firma del titolare Occhioni Giovanni Antonio
Selargius li 21/03/2012

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO

MURRI CNA NPR\FIRMA 24 ott 2017\Verbale POC PROP. 7 MURRI firmato.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N° 4 RIGUARDANTE L'AMBITO QUADERNA NORD – ANS_C2.6 parte

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 14/04/2017, prot. 0008018 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data 24/10/2017, alle ore 16, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig ra. Ghedini Rita, Sig. Roberto Galassi, Sig.ra Nella Scala, Sig. Mauro Lancioni, Sig.ra Paola Lancioni, Sig. Giovanni Antonio Occhioni (per delega), Sig.ra Stefania Occhioni (per delega), proponente;

2. Arch. Andrea Bertolini, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N.1).

Gli interventi previsti e le relative tempistiche sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro un anno dall'approvazione del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro tre mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 53.610,00 in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, finalizzato ad assolvere la condizione all'attuazione del comparto per quanto attiene alla realizzazione del percorso lungo il Quaderna;
- le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, dovranno essere realizzate in modo unitario per l'intero ambito ANS_C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà, indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA. Singoli accordi dovranno pertanto prevedere l'impegno alla realizzazione complessiva delle dorsali principali della rete fognaria e di eventuali altri sottoservizi.
- Il soggetto proponente si impegna a sostenere l'intero costo di progettazione del PUA e di progettazione delle opere di urbanizzazione; sono a carico dell'amministrazione comunale gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente in percentuale alle Superficie Utile di proprietà.

  Il contenuto di dettaglio di tali impegni che sono già stati definiti fra A.C. ed i proponenti è contenuto nello schema di art.18 siglato dai medesimi e qui allegato, (Allegato N.2).

Castel San Pietro Terme, 24 ottobre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

IL SOGGETTO PROPONENTE
... **Rita Ghedini**.....
... **Roberto Galassi** .....
... **Nella Scala** .....
... **Mauro Lancioni** .....
... **Paola Lancioni** .....
... **Giovanni Antonio Occhioni** .....
... **Stefania Occhioni** .....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco deli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC
2. Proposta di art. 18 LR 20/2000 e s.m.i.
3. Schema plani volumetrico indicativo non vincolante
4. Stralcio catastale

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 4 MURRI - CNA - N.P.R. - AMBITO ANS_C2.6 PARTE ED AMBITO DN.16 PARTE — REV 13/09/17 mod

CONTENUTI PROPOSTA			ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000		SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (71,2%)	39875	ALLOGGI	SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (71,2%)	39875	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,12		INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,15		INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	6053		EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	6380	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	6053		EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	6379	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	6052		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	6052	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	6053	85	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	6052	85
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4785	67	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	4539	64
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1268	18	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	1513	21
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3828	54	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	3329	47
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1014	14	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1513	21
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su (**)	0		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su (**)	327	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	245	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	82	
ALLOGGI TOTALI		85	ALLOGGI TOTALI		85
ERS - Su/Alloggi	1211	17	ERS - Su/Alloggi	1210	17
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	957	13	ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1210	17
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	254	4	ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili		Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
(**) PROPOSTA DI FAR DECOLLARE EXTRA CEA IN ALTRI AMBITI			NO DECOLLO IN ALTRO AMBITO		
ATTERRAGGIO DI CEP DA ANS_C1.2	mq NON INDICATI		NO ATTERRAGGIO DI CEP DA ANS_C1.2		
DN_16 PARTE (mq 4069) PER EVENTUALE CONCERTAZIONE IN CASO DI INTERESSE DA PARTE DELL'A.C.			NO ACQUISIZIONE DN.16		
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 0		CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 53.610	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0		VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	3329		€ 432,82		€ 1.440.858
ERS	1210		€ 432,82	0,50	€ 261.856
EXTRA CEA	245		€ 118,49		€ 29.030
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 1.731.744

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	7975		€ 8,27		€ 65.953
ERS	1210		€ 432,82	0,50	€ 261.856
U3	3574		€ 15,00		€ 53.610
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 381.419
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**22%**
CEC	1513		€ 432,82		€ 654.857
EXTRA CEA COMUNALE	82		€ 118,49		€ 9.716
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.045.992
BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC					**60%**

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDICE

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. realizzazione del 100% ERS a carico attuatore
2. versamento delle U3
3. NO atterraggio di CEP da ANS_C1.2
4. NO decollo in altro ambito di extra CEA
5. NO acquisizione DN.16

IN CASO DI ACCOGLIMENTO PROPOSTA N.18 ANS C1.2

3. nell'ipo tesi di atterraggio di CEP dall'ANS_C1.2 (proprieta' CNA immobiliare) per complessivi 700 mq (quantificati in base alla quota di proprietà nell'ambito oggetto di decollo) si modificheranno i seguenti valori :
   - CEP libera 4029 mq (3329+700)
   - CEC libera 813 mq (1513-700)
   - U3 € 64.110 (4274x15)

ATTERRAGGIO DI CEP DA ANS_C1.2 (quantificata in base alla quota di proprietà nell'ambito oggetto di decollo)	700 (***)

ALLEGATO 2

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 fondiarie 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 (settantunmilanoventoquarantotto 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

Allegato "C" all'art.18 L.R. 20/2000 sub-ambiti ANS_C2.3a e DN_5a

Proprietà Dott. Alessandro Poggiali

Criteri 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.

ALLEGATO A
CA' NUOVA
PANZACCHIA
CA' DEL MONTE
STRADA
STRADA COMUNALE
STRADA
AMEDEA

ALLEGATO B

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 PEDOCICLABILI
- 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

ALLEGATO 2

CA' DEL MONTE

CA' NUOVA

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

AMEDEA

PANZACCHIA

SUB AMBITO ANS_C2.3.a

SUB AMBITO ANS_C2.3.b

SUB AMBITO DN.5.a

SUB AMBITO DN.5.b

AMBITO AVN_B

FOSSO DELLA

Città di Castel San Pietro Terme
Città Metropolitana di Bologna

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLA PROPOSTA N° 7, RIGUARDANTE L'AMBITO **ANS_C2.3a e DN_5a, proprietà POGGIALI ALESSANDRO**

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 14/04/2017 prot .n° 008036 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;
- in data 18 ottobre 2017 è già stato siglato un primo verbale di chiusura della concertazione per l'intervento in oggetto, a cui è stato assegnato il N° 22555/2017 del Protocollo comunale;
- successivamente sono stati sottoscritti anche i verbali relativi alla proposta N° 13, ICER/CESI, relativa all'Ambito ANC_C2.5 "Il Portone" (18 ottobre 2017), nonché della proposta N° 20, Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (08 novembre 2017), che hanno consentito di prefigurare concretamente la previsione attuativa del quadrante urbano contiguo alla stazione ferroviaria e l'avvio di un primo stralcio del Piano Particolareggiato del Borgo; condizione che porta a ritenere più opportuno non ipotizzare oggi, se pur a titolo non vincolante, destinazioni per le quote di CEC maturate nell'ambito in questione.

In data odierna, alle ore12,00, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Dott. Alessandro Poggiali, proponente;
2. Fausto Tinti, Sindaco;
3. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;

Allo scopo di riallineare la proposta attuativa, già definita precedentemente come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, all'assetto complessivo di previsione attuativa del POC nel frattempo definito, ribadendo la condivisione di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1) nella quale non si indicano le ipotetiche destinazioni degli atterraggi nelle quote edificatorie comunali CEC.

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento si ribadiscono essere le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro 4 mesi dalla approvazione definitiva del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 2 anni dalla approvazione dello stesso POC;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro 1 anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Presentazione del progetto delle opere individuate dal Comune entro 6 mesi dalla approvazione del PUA;

Fermo rimanendo gli elementi urbanistici, capacità edificatorie di pertinenza, previste Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1), si sintetizzano gli impegni del proponente:

- Cessione gratuita di DN_5 di circa mq. 2.734 di St., parte del mappale 49 del foglio 83.
- Cessione gratuita dei lotti fondiari per sviluppare la capacità edificatoria di spettanza dell'Amministrazione Comunale di mq. 2.154 di Su.
- Realizzazione di tutta l'ERS in convenzionata di spettanza al sub ambito ANS_C2.3 a.
- Realizzazione, previa progettazione, di opere pubbliche (U3) per un importo di € 71.940,00 oltre IVA.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2). Si specifica che essendo in corso un riallineamento delle proprietà dei sub-ambiti C2.3° e C2.3b, i dati dimensionali e i conseguenti parametri riportati nella Scheda sintetica della proposta di POC subiranno variazioni non sostanziali in sede di approvazione del POC a seguito di specifica osservazione avanzata dal proponente, come peraltro riportato nella proposta di Art. 18 allegata (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 16 novembre 2017

Il Sindaco Fausto Tinti

.....

Il Proponente Dott. Alessandro Poggiali

.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica aggiornata della proposta di POC;

16/11/17

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 7 POGGIALI ALESSANDRO - AMBITO ANS_C2.3 PARTE a ED AMBITO DN.5 PARTE

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3a mq (59,51%)	53853	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,12	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	8616	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8616	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8331	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	8331	**117**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6248	88
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	5415	76
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1250	18
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	286	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	214	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	71	
ALLOGGI TOTALI		**117**
ERS - Su/Alloggi	1666	**23**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	833	12
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	833	12
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN_5 (parte) mq	1600	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	**0**
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 84.439	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3a mq (59,51%)	53853	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	8616	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8617	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8331	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	8331	**117**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6249	88
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	4582	65
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	286	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	214	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	71	
ALLOGGI TOTALI		**117**
ERS - Su/Alloggi	1666	**23**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1666	23
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN_5 (parte) mq	2734	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	**0**
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 71.948	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	4582		€ 492,43		€ 2.256.447
ERS	1666		€ 492,43	0,50	€ 410.263
EXTRA CEA	214		€ 118,49		€ 25.385
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 2.692.096

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	10771		€ 9,01		€ 97.075
ERS	1666		€ 492,43	0,50	€ 410.263
U3	4797		€ 15,00		€ 71.948
DN.5 (parte)	2734		€ 2,90		€ 7.929
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 587.215
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**22%**
CEC	2083		€ 492,43		€ 1.025.658
EXTRA CEA COMUNALE	71		€ 118,49		€ 8.461
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.621.334
BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC					**60%**

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDICE

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. realizzazione del 100% ERS a carico attuatore

Alex Poggiali

N:\Ufficio Tecnico - Edilizia Privata\CONTENUTO DI H\TECNICO\POC\CONCERTAZIONE\VERBALI INCONTRI CONCERTAZIONE\VERB ESEMPIO 2017.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLA PROPOSTA N° 7, RIGUARDANTE L'AMBITO **ANS C2.3a e DN 5a, proprietà POGGIALI ALESSANDRO**

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 14/04/2017 prot .n° 008036 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 10.30, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Dott. Alessandro Poggiali, proponente;
2. Ing. Barozzi Stefano, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro 4 mesi dalla approvazione definitiva del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 2 anni dalla approvazione dello stesso POC;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro 1 anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Presentazione del progetto delle opere individuate dal Comune entro 6 mesi dalla approvazione del PUA;

Fermo rimanendo gli elementi urbanistici, capacità edificatorie di pertinenza, previste Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1), si sintetizzano gli impegni del proponente:

- Cessione gratuita di DN_5 di circa mq. 2.734 di St., parte del mappale 49 del foglio 83.
- Cessione gratuita dei lotti fondiari per sviluppare la capacità edificatoria di spettanza dell'Amministrazione Comunale di mq. 2.154 di Su.
- Realizzazione di tutta l'ERS in convenzionata di spettanza al sub ambito ANS_C2.3 a.
- Realizzazione, previa progettazione, di opere pubbliche (U3) per un importo di € 71.940,00 oltre IVA.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2). Si specifica che essendo in corso un riallineamento delle proprietà dei sub-ambiti C2.3° e C2.3b, i dati dimensionali e i conseguenti parametri riportati nella Scheda sintetica della proposta di POC subiranno variazioni non sostanziali in sede di approvazione del POC a seguito di specifica osservazione avanzata dal proponente, come peraltro riportato nella proposta di Art. 18 allegata (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 18 ottobre 2017

Il Sindaco Fausto Tinti
.....

Il Proponente Dott. Alessandro Poggiali
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro 4 mesi dalla approvazione definitiva del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 2 anni dalla approvazione dello stesso POC;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro 1 anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Presentazione del progetto delle opere individuate dal Comune entro 6 mesi dalla approvazione del PUA;

Fermo rimanendo gli elementi urbanistici, capacità edificatorie di pertinenza, previste Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1), si sintetizzano gli impegni del proponente:

- Cessione gratuita di DN_5 di circa mq. 2.734 di St., parte del mappale 49 del foglio 83.
- Cessione gratuita dei lotti fondiari per sviluppare la capacità edificatoria di spettanza dell'Amministrazione Comunale di mq. 2.154 di Su.
- Realizzazione di tutta l'ERS in convenzionata di spettanza al sub ambito ANS_C2.3 a.
- Realizzazione, previa progettazione, di opere pubbliche (U3) per un importo di € 71.940,00 oltre IVA.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2). Si specifica che essendo in corso un riallineamento delle proprietà dei sub-ambiti C2.3° e C2.3b, i dati dimensionali e i conseguenti parametri riportati nella Scheda sintetica della proposta di POC subiranno variazioni non sostanziali in sede di approvazione del POC a seguito di specifica osservazione avanzata dal proponente, come peraltro riportato nella proposta di Art. 18 allegata (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 18 ottobre 2017

Il Sindaco Fausto Tinti

.....

Il Proponente Dott. Alessandro Poggiali

.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi

.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 7 POGGIALI ALESSANDRO - AMBITO ANS_C2.3 PARTE a ED AMBITO DN.5 PARTE — REV 13/09/17 mod

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3a mq (59,51%)	53853	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,12	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	8616	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8616	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8331	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	8331	117
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6248	88
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	5415	76
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	1250	18
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	286	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	214	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	71	
ALLOGGI TOTALI		117
ERS - Su/Alloggi	1666	23
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	833	12
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	833	12
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN_5 (parte) mq	1600	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	0
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 84.439	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.3 mq	90500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	14000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.3a mq (59,51%)	53853	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	8616	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	8617	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	8331	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	8331	117
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	6249	88
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	4582	65
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	2083	29
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	286	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	214	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	71	
ALLOGGI TOTALI		117
ERS - Su/Alloggi	1666	23
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	1666	23
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN_5 (parte) mq	2734	
INDICE Utp mq/mq	0,00	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	0	0
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 71.948	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	4582		€ 492,43		€ 2.256.447
ERS	1666		€ 492,43	0,50	€ 410.263
EXTRA CEA	214		€ 118,49		€ 25.385
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 2.692.096

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	10771		€ 9,01		€ 97.075
ERS	1666		€ 492,43	0,50	€ 410.263
U3	4797		€ 15,00		€ 71.948
DN.5 (parte)	2734		€ 2,90		€ 7.929
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 587.215
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**22%**
CEC	2083		€ 492,43		€ 1.025.658
EXTRA CEA COMUNALE	71		€ 118,49		€ 8.461
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 1.621.334
BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC					**60%**

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDICE

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. realizzazione del 100% ERS a carico attuatore

IPOTESI DI ATTERRAGGI IN CEC LIBERA TOTALE AMBITO (3500 mq) DA ALTRI AMBITI DI ESPANSIONE:

PROPOSTA N.10 CILLARIO DA DN.3 mq	1482	di cui 296 mq di ERS
PROPOSTA N.1 UGOLINI DA DN.5 mq	248	
TOTALE	1730	

ALLEGATO 2

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 POGGIO incrocio VIA CA' BIANCA frazione di Poggio Grande.

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

Sante Cervellati, nato a Budrio (BO) il 18/05/1937 e residente per la carica in Galleria Cavour n°4 a Bologna, codice fiscale CRVSNT37E18B249H, il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente della M.D. INVEST. s.r.l. con sede in Bologna, Galleria Cavour n° 4 C.F. 03872720374, d'ora in avanti richiamato come "; soggetto proponente";

SI PREMETTE CHE

-la M.D. INVEST s.r.l. compare, così rappresentata nel presente atto, in qualità di proprietaria di terreni siti in Poggio Grande via Poggio incrocio via Ca' Bianca, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 30 part. 6 di mq. 4.456, part. 8 di mq. 5.494, part. 78 di mq. 92.625, part. 80 di mq. 14.886; foglio 29 part. 50 di mq. 2.730 e part. 86 di mq. 1.890, aree aventi una

superficie totale di mq. 122.081 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera A con contorno di colorazione giallo.

-il 23/06/2015, registro contratti n° 23/2015, è stato stipulato un accordo ex art.18, L.R. n° 20 del 23/04/2000, e L.R. n° 6 del 06/07/2009 afferente l'ambito APS_AN2.1.

-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, a seguito dello stipulato art. 18, sono stati inseriti i terreni di proprietà della M.D. Invest s. r. l. con zonizzazione ambito di espansione ASP_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP n° 2 in località PI S. Carlo;

-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 M.D. Invest s.r.l. il 14/04/17 prot. n° 008037, ha presentato una proposta di inserimento in POC 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;

- la proposta perfezionata in sede di concertazione, che rimodula ed aggiorna, con evidente maggior interesse pubblico, i termini e le disposizioni contenute nell'art. 18 della L. R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto il 23/06/2015, per poter accedere al POC necessita di essere oggetto di uno specifico Accordo ex Art. 18 della LR N° 20/2000 come prescritto all'Art. 30 della stessa.

DATO ATTO CHE:

-la Comet s.p.a. e già presente in zona con un'area commerciale non di proprietà, si è resa disponibile a valutare, come evidenziato nel piano industriale allegato alle precedenti richieste già protocollate, un ampliamento della sua attività e/o di attività ad essa sinergiche e/o analoghe ed a sistemare in unico

contenitore quelle di servizio all'attività commerciale stessa come magazzino-logistica, uffici ecc. con la disponibilità per futuri auspicabili ampliamenti;

-tale unico intervento sarà realizzato, anche per stralci, sui terreni di proprietà M.D. INVEST s.r.l., siti in Poggio Grande via Poggio incrocio via Ca' Bianca.

-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 della frazione 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 i Sig. Sante Cervellati in rappresentanza della M.D. INVEST s.r.l.;

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 M.D. INVEST s.r.l.

-2.1 Il Sig. Sante Cervellati con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, quale legale rappresentante della M.D. INVEST s.r.l. **si impegna a**:

a) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, parte dei mappali 50 e 86 del foglio 29 e parte del mappale 8 del foglio 30, identificati con colore verde nella Planimetria qui allegata sub (A), eventualmente necessari per l'ampliamento della viabilità e la realizzazione della rotonda all'incrocio tra la via Poggio e la via Ca' Bianca e a farsi carico degli oneri necessari al reperimento delle aree contigue necessarie alla realizzazione della stessa rotonda d'ingresso all'ambito di

espansione ASP_AN2.1 di proprietà. Si precisa che, l'onere dell'acquisizione del terreno per la realizzazione della rotonda, opera pubblica eventualmente necessaria come da ipotesi in sede di PSC, o da realizzarsi in altro luogo, su indicazione e scelta dell'A.C., sarà comunque a carico della proponente, previo piano particellare d'esproprio se non coinvolgeranno aree di proprietà dell'attuatore stesso.

b) realizzare, a cura e spese di M.D. INVEST s.r.l., il progetto di fattibilità tecnico ed economica, il progetto definitivo e quello esecutivo, la Direzione Lavori, la sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire;

c) realizzare, a cura e spese di M.D. INVEST s.r.l., opere pubbliche (quali ad esempio la rotonda suddetta) a scelta della Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) oltre I.V.A. In tale importo sono compresi gli oneri straordinari (U3 = € 610.400,00) afferenti a opere pubbliche infrastrutturali viarie e corrispondere il contributo di € 61.040,00, previsto nella scheda VIP quale contributo ERS, al ritiro del permesso di costruire. L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario Regionale dell'Emilia Romagna, aggiornato dalla data del presente accordo, 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 **b)**;

d) la cessione gratuita delle aree sarà effettuata entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica che rende attuativo il PUA;

e) entro la durata della validità del 1° POC, M.D. INVEST s.r.l. presenterà, fermo quanto previsto in questo Accordo, il Piano Urbanistico Attuativo dell'intervento;

f) La M.D. Invest s.r.l. si impegna, una volta verificatosi quanto previsto al punto 2.2. di questo accordo, ad anticipare la progettazione, relativamente ad una parte delle opere previste a carico del soggetto proponente, per un importo (tali opere) di € 700.000,00 oltre i.v.a. come di seguito indicato:

a) L'Amministrazione Comunale entro 3 mesi dalla Adozione del POC definisce e comunica quali opere saranno progettate per questo importo.

b) Entro 12 mesi dall'approvazione del POC la M.D. Invest s.r.l. consegnerà i progetti esecutivi di tali opere.

g) 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;

h) a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche la M.D. INVEST s.r.l. rilascerà, al Comune di Castel San Pietro Terme, contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, idonea garanzia.

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

a) recepire in sede di adozione e successiva approvazione del POC, la proposta **B1** presentata il 14/04/2017 e precisamente: indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq. per usi commerciali e terziari, indice da 0,60/0,90 mq/mq per usi produttivi come: commercio all'ingrosso, esposizione senza vendita, uffici aziendali, magazzini, logistica ecc. ecc., che comunque consenta la realizzazione delle seguenti capacità edificatorie coerenti con le limitazioni e i vincoli che saranno da rispettare nella pianificazione attuativa (dotazioni territoriali, fasce di rispetto ecc.):

1- FUNZIONI TERZIARIE- Su commerciale al dettaglio mq. 2.500 + Su accessorie per un totale di mq. 3.000 di Su netta;

2- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI- Funzioni di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, attività espositive senza vendita, uffici relativi alle attività insediate, per un totale di mq. 58.040 di Su e pertanto per una capacità edificatoria totale (punti 1 e 2) di mq. **61.040** di Su., il tutto come riassunto nell'allegata scheda;

b) inserire tale intervento edificatorio previa presentazione ed approvazione di PUA-Piano Urbanistico Attuativo, anche limitato al sub ambito di proprietà;

c) sottoscrivere la Convenzione Urbanistica che attua l'intero comparto anche per stralci e determina l'avvio delle opere pubbliche a titolo perequativo.

Art. 3) DURATA

Il presente accordo art. 18 L.R. 20/2000 ha validità fino alla durata di validità del I° 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. 4). 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 del punto **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 1° POC e della conferma delle loro previsioni in piani approvati.

In ogni caso, fermo restando quanto precede, il presente accordo avrà efficacia per M.D. INVEST S.r.l. se, nel corso della durata dello stesso, la stessa abbia a presentare richiesta di permesso di costruire convenzionato, eventualmente associato ad altre procedure speciali ed acceleratorie previste dalla normativa, quali ad esempio l'Art.8 del DPR N° 160/2010.

Art. 5). DISPOSIZIONI FINALI

5.1 Restano a carico della M.D. INVEST s.r.l. le spese per la redazione ed approvazione del frazionamento catastale e le spese necessarie per la stipulazione Notarile dei terreni previsti in cessione dal presente impegno.

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

5.3 Al presente accordo sono allegati:

A) Estratto di mappa catastale

B) Schema planimetrico di massima sub Ambito ASP_AN2.1 A

C) Planimetria dimostrativa dell'utilizzazione della capacità edificatoria del sub ambito ASP_AN2.1 B

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Arch. Angelo Premi

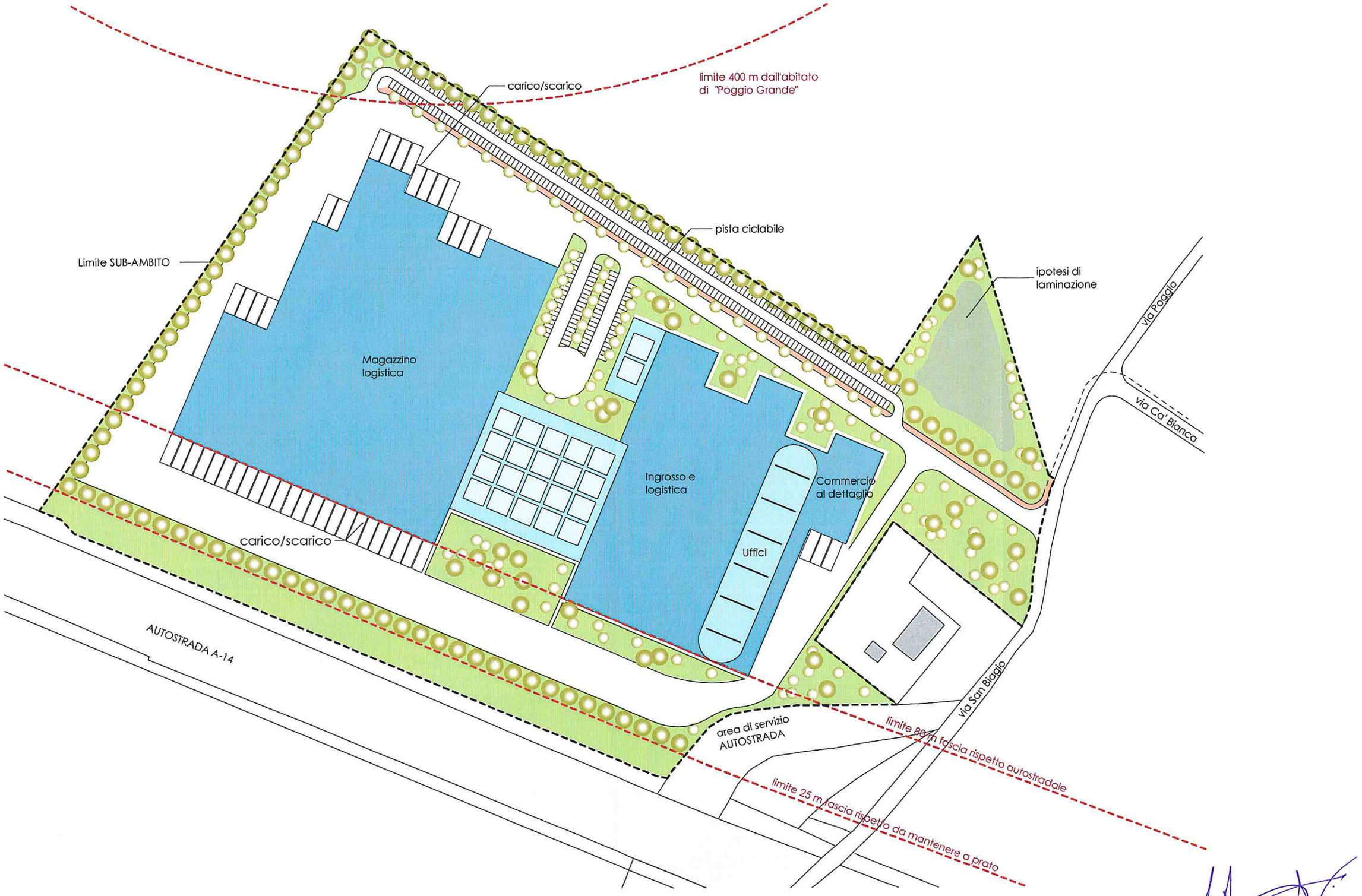
p. la PROPRIETA' M.D. INVEST s.r.l.

Sig. Sante Cervellati

Ufficio Provinciale di BOLOGNA – Direttore: MARCO SELLERI

ALLEGATO "A"

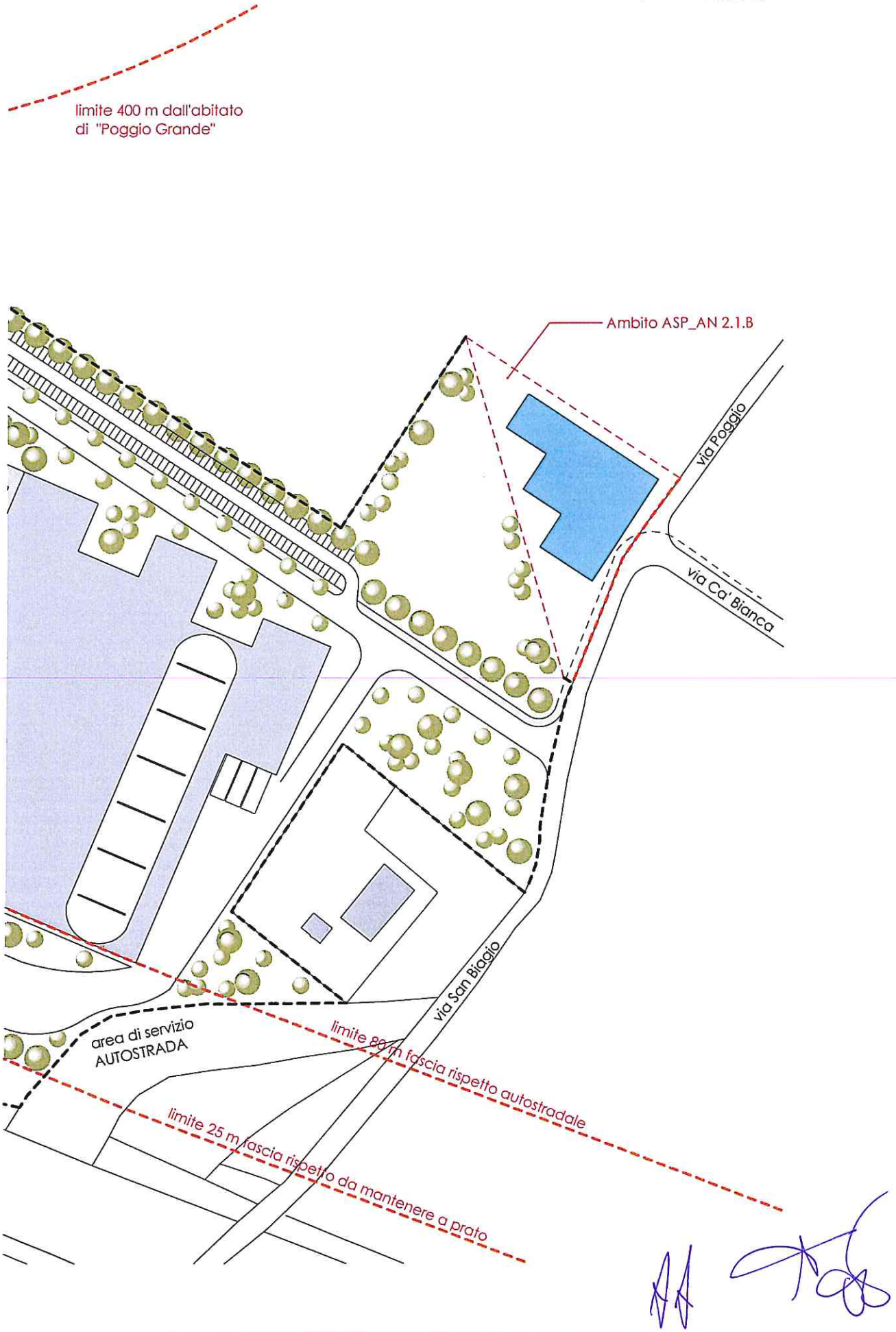
ALLEGATO "B"



Planimetria **Sub-Ambito ASP_AN2.1.A ca' bianca, 7**

scala 1: 2000

ALLEGATO "C"



Planimetria **Sub-Ambito ASP_AN2.1.B ca' bianca, 7** scala 1 : 2000

N:\Ufficio Tecnico - Edilizia Privata\CONTENUTO DI H\TECNICO\POC\CONCERTAZIONE\VERBALI INCONTRI CONCERTAZIONE\VERB ESEMPIO 2017.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLA PROPOSTA N°8 RIGUARDANTE L'AMBITO **ASP AN2.1 Cà Bianca 7, proprietà M. D. INVEST S.R.L**

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 14/04/2017 prot .n° 008037 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 9.30, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Dott. Andrea Aldrovandi procuratore di MD Invest SrL, proponente;
2. Ing. Barozzi Stefano ed il Geom. Piero Degli Esposti, tecnici incaricati;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro la validità del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 6 mesi dalla approvazione dello stesso PUA;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro 8 mesi dalla convenzione urbanistica;
- Presentazione del progetto, per una quota parte di € 700.000,00 delle opere pubbliche da realizzare, entro 12 mesi dalla approvazione del POC previa definizione e comunicazione di tali opere entro 3 mesi dalla adozione dello stesso POC.

Fermo rimanendo gli elementi urbanistici, capacità edificatorie di pertinenza, previste nella scheda tecnica allegata, si sintetizzano gli impegni del proponente:

- Cedere gratuitamente le eventuali aree per la realizzazione della rotatoria funzionale all'accesso e al miglioramento della viabilità.
- Progettare e realizzare opere pubbliche per un importo di € 1.800.000,00 oltre IVA.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 18 ottobre 2017

Il Sindaco Fausto Tinti
.....

Il Proponente
Per MD Invest SrL Dott. Andrea Aldrovandi
.....

Il Dirigente Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 8 M.D. INVEST SRL - AMBITO ASP_AN2.1 PARTE — REV 13/09/17 mod

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.1 mq	128500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_AN2.1	122081	ALLOGGI
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	0,35	
INDICE Uf per uso produttivo	0,59	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	61040	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	61040	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO/COMM Su	3000	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	58040	
ALLOGGI TOTALI		0
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
CONTRIBUTO U3:	A SCOMPUTO OPERE AGGIUNTIVE	
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su	€ 61.040	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 1.800.000	

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.1 mq	128500	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0	
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_AN2.1	122081	ALLOGGI
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	0,35	
INDICE Uf per uso produttivo	0,59	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	61040	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	61040	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO/COMM Su	3000	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	58040	
ALLOGGI TOTALI		0
ERS - Su/Alloggi	0	0
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	-	
CONTRIBUTO U3: 10€/mq Su libera	€ 610.400	
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su (sul totale - produttivo prevalente)	€ 61.040	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 1.189.600	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP					€ 0
ERS					€ 0
EXTRA CEA	61040		€ 87,78		€ 5.358.091
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 5.358.091

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
ERS - contributo prod/comm	61040		€ 1,00		€ 61.040
U3	61040		€ 10,00		€ 610.400
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 1.189.600
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 1.861.040
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**35%**

(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)
ART.18 GIA' STIPULATO

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. progetazioni di opere pubbliche per un importo pari a 700.000 € entro 12 mesi dall'adozione del POC

ALLEGATO 2

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 BORGO 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 ciclopedonale 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 de la 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 ciclopedonale 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 prezziario Regionale, 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 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 **mq 21.581,65 di Su**

2) Capacità edificatoria pubblica da ospitare nel ANS.C.2.9.a **mq 1.843,28 di Su**

3) Capacità edificatoria totale del Sub Ambito ANS.C.2.9.a mq 23.429,93 di Su

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

Vis. tel.(0.90 euro)

ALLEGATO "A"

30-Mar-2017 12:7:49
Prot. n. T170095/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio: 61

N=4920100

E=1706100

1 Particella: 19

ALLEGATO "B"

STRADA PROVINCIALE DI SAN CARLO
FERROVIA BOLOGNA - OTRANTO
906

N=4922600

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA

Vis. tel.(0.90 euro)

1 Particella: 12

Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio: 68 All: F

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

23-Mar-2017 16:29:23
Prot. n. T292424/2017

N:\Ufficio Tecnico - Edilizia Privata\CONTENUTO DI H\TECNICO\POC\CONCERTAZIONE\VERBALI INCONTRI CONCERTAZIONE\VERB ESEMPIO 2017.docx

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N° 9 RIGUARDANTE L'AMBITO ANS C 2.9.a, proprietà Dè Toschi S.p.a.-

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 14/04/2017 prot. N. 8038, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 10.00, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Dott. Marco Cavalieri, Procuratore Speciale della Dé Toschi SpA, proponente;
2. Ing. Stefano Barozzi tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro 3 anni dall'approvazione del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 2 mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati entro la validità della convenzione urbanistica;
- Presentazione del progetto della pista ciclo-pedonale nel tratto compreso tra l'intersezione via Gramsci/Via Emilia e la stazione FS, passando per via Gramsci entro 6 mesi dall'approvazione del POC;
- Versamento del contributo aggiuntivo commisurato in € 53.954,11 al ritiro di ogni permesso di costruire in proporzione alla potenzialità edificatoria richiesta rispetto alla totale consentita.
- Presentazione della richiesta del permesso di costruire/SCIA per la demolizione del fabbricato di Osteria Grande entro 45 giorni dall'approvazione del POC.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 18 ottobre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

Il Proponente per De Toschi SpA, Dott. Marco Cavalieri
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 9 DE TOSCHI - AMBITO ANS_C2.9 PARTE — **REV 13/09/17 mod**

CONTENUTI PROPOSTA			ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE			PESATURA ECONOMICA				
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600		SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.9 mq	116600						
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0						
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (55,37%)	64239	ALLOGGI	SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 mq (55,37%)	64239	ALLOGGI	PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
INDICE Ut per altri usi	0,35		INDICE Ut per altri usi	0,35							
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-		INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-		CEP	451		€ 492,43		€ 222.086
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-		EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-		ERS					€ 0
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	22484		EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	22484		EXTRA CEA	21582		€ 118,49		€ 2.557.210
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	0	**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO**					€ 2.779.296
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA AMMESSA PER ALTRI USI Su	22484		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA AMMESSA PER ALTRI USI Su	22484							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	21582		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	21582							
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	21582		CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	21582							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0							
ALLOGGI TOTALI		0	ALLOGGI TOTALI		0						
ERS - Su/Alloggi	0	0	ERS - Su/Alloggi	0	0	PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0	ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0						
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	AREA CEDUTA	non computata in quanto permuta superficie già di proprietà comunale				
Area ceduta all'Amministrazione	-		Area ceduta all'Amministrazione	-		ERS - contributo	21582		€ 2,50		€ 53.954
						U3	21582		€ 5,00		€ 107.908
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 COMUNALE mq	10533		SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.9 COMUNALE mq	10533		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3687		CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	3687							
CON PROPOSTA DI DECOLLO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE del 50% DELLA SU CON CESSIONE SF MQ 1843			CON PROPOSTA DI DECOLLO NEL SUB AMBITO PROPRIETA' PROPONENTE del 50% DELLA SU CON CESSIONE Sf mq 1843			**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA**					€ 161.862
CAPACITA' EDIFICATORIA DA TRASFERIRE IN AMBITO CONSOLIDATO O.G.	902		CAPACITA' EDIFICATORIA DA TRASFERIRE IN AMBITO CONSOLIDATO O.G.	902							
con decollo di 1/2 della superficie da trasformarsi in residenziale	451	6	con decollo di 1/2 della superficie da trasformarsi in residenziale	451	6	**BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA**					6%
CONTRIBUTO U3: 2,5 €/mq Su (su Su residui in ambito)	€ 53.954		CONTRIBUTO U3: 5€/mq Su	€ 107.908							
CONTRIBUTO ERS: 1,5€/mq Su (su Su residui in ambito)	€ 32.372		CONTRIBUTO ERS: 2,5€/mq Su (Su comprensiva di decollo)	€ 53.954							
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0		VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0							

SI EVIDENZIA CHE NON SI COMPUTA LA SUPERFICIE UTILE PUBBLICA IN QUANTO MATURATA DA UNA PROPRIETA' INSERITA NELL'AMBITO DI ATTUAZIONE

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

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. versamento delle U3 per un valore di 10 € al mq computata anche sulla Su oggetto di decollo
2. versamento contributo ERS per un valore di 5 € al mq computata anche sulla Su oggetto di decollo
3. la verifica dell'indice Ut dovrà essere effettuata sull'intero ambito comprensivo della proprietà comunale

3/4/2009

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Provincia di Bologna

Rep. n. 2640/09

Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i.

fra il Comune di Castel San Pietro Terme (Bo)

e

i Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro,

Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario

e

le Società C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e Raggi Immobiliare S.p.A.

per la cessione gratuita al Comune di Castel San Pietro Terme di un'area agricola di proprietà dei Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro, Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario e di un'ulteriore area agricola confinante con la precedente di proprietà indivisa C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e Raggi Immobiliare S.p.A. in cambio della cessione gratuita da parte del Comune di Castel San Pietro Terme rispettivamente ai Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro, Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario ed alle Società C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e Raggi Immobiliare S.p.A. di due o più lotti edificabili ad uso residenziale posti nel Capoluogo del Comune di Castel San Pietro Terme.

***

Il giorno 3 (tre) aprile 2009 (duemilanove), presso la Sede Municipale, Piazza XX Settembre n. 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 24 in data 18 febbraio 2009, dichiarata immediatamente

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERANTONI

CAT. ..... CL. ..... FASC. .....

eseguibile,

tra

- **Il Comune di Castel San Pietro Terme,** nella persona del Dr.Arch. Serrantoni Ivano, nato a Monterenzio (BO) il 5 giugno 1954, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al territorio e quindi in rappresentanza del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX Settembre 3, codice fiscale 00543170377, che interviene per dare attuazione alla delibera della Giunta Comunale n. 24 in data 18 febbraio 2009, dichiarata immediatamente eseguibile ed in qualità di proprietario dell'area di terreno non edificabile, posta in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), catastalmente identificata al foglio 61, mappale 507, di cui si allega estratto di mappa al presente accordo sotto la **lettera "A"**;

e

- **Sig. Cillario Lorenzo,** nato in Argentina il 14 agosto 1949, domiciliato in Bologna, Via Di Casaglia n. 18, Codice Fiscale CLLLNZ49M14Z600H, in proprio e quale genitore, legale rappresentante ed esercente la potestà sul figlio minore **Cillario Alessandro,** nato a Medicina(BO) il 10 gennaio 1992, con i genitori domiciliato, Codice Fiscale CLLLSN92A10F083Z;
- **Sig.ra Giusti Franca,** nata a Pianoro (BO) l'11 dicembre 1952, domiciliata in Bologna, via Di Casaglia n. 18, C.F. GSTFNC52T51G570F, quale genitore, legale rappresentante ed esercente la potestà sul figlio minore **Cillario Alessandro,** come sopra identificato;
- **Sig.ra Cillario Maria Claudia,** nata in Argentina il 06 dicembre 1954, domiciliata in Allerona (TR), Vocabolo Casella della Pievania n. 7, Codice Fiscale CLLMCL54T46Z600J, in proprio e quale genitore, legale

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

rappresentante ed esercente la potestà sul figlio minore **Bernardini Dario** nato ad Orvieto (TR) il 26 agosto 1994, con i genitori domiciliato, Codice Fiscale BRNDRA94M26G148H;

- **Sig. Bernardini Luciano**, nato ad Allerona (TR) il 22 gennaio 1950, domiciliato in Vocabolo Casella della Pievania n. 7, Codice Fiscale BRNLCN50A22A207F, quale genitore, legale rappresentante ed esercente la potestà sul figlio minore **Bernardini Dario,** come sopra identificato;
- che intervengono nel presente atto in qualità di proprietari e/o in rappresentanza dei proprietari pro indiviso, Sigg.ri Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro, Cillario Maria Claudia e Bernardini Dario, dell'area di terreno non edificabile, posta in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), catastalmente identificata al foglio 61 mappali 43 parte (escludendo la porzione di terreni destinati a vigna), 44, 45, 46 e 523, area avente una superficie catastale totale di circa mq. 41.000, così come di massima individuato nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la **lettera "B"**;

ed inoltre

- **Sig. Forni Ezio,** nato a Castel Guelfo di Bologna (BO) il 29 gennaio 1961, domiciliato per la carica in via Sabbatani n. 14, Imola (BO), in qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della **Cooperativa Edil-Strade Imolese – Società Cooperativa**, con sigla **C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l.**, Via Sabbatani n. 14, Imola (Bo), autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 4 febbraio 2009, che si allega in copia semplice **(allegato C)**;

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI ALL'TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

- **Sig. Raggi Vincenzo**, nato a Castel San Pietro dell'Emilia (BO) il 28 gennaio 1954, domiciliato per la carica in Galleria Cavour n. 4 a Bologna, in qualità di Legale Rappresentante della **Raggi Immobiliare S.p.A.**, Galleria Cavour n. 4 in Bologna, in forza dei poteri allo stesso conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 23 gennaio 2009 che si allega al presente accordo in copia semplice sotto la **lettera "D"**, che intervengono nel presente atto in qualità di proprietari pro indiviso, dell'area di terreno non edificabile, posta in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), contigua all'area di proprietà dei Sigg. Cillario-Bernardini, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 61 mappale 504 di mq 7.461, meglio individuata nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la **lettera "E"**; nel presente atto per brevità denominati "Proprietari".

PREMESSO CHE:

- Il Sig. Cillario Lorenzo e la Sig.ra Cillario Maria Claudia, anche in nome e per conto dei rispettivi figli minorenni Cillario Alessandro e Bernardini Dario, con lettera del 16/09/2008 ricevuta dal Comune di Castel San Pietro Terme in data 17/09/2008 prot. n. 0021657 hanno proposto al Comune di Castel San Pietro Terme:

- La cessione gratuita al Comune dell'area sopra indicata avente una superficie di circa mq 41.000 per usi di interesse generale alla "Città Pubblica" che sorgerà con lo sviluppo del PSC e del POC;
- A fronte di tale cessione, si sono dichiarati disponibili a concertare, con l'Amministrazione Comunale, una potenzialità edificatoria residenziale di pertinenza del terreno (area di decollo), da collocarsi su un'altra area del

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERANTONI

Capoluogo, in disponibilità della stessa Amministrazione Comunale (area di atterraggio) a seguito dello sviluppo del PSC e del primo POC;

- Il Comune di Castel San Pietro Terme, con lettera del 01/12/2008 prot. 0028453/2008/06-03-01, ha richiesto alla C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. ed alla Società Raggi Immobiliare S.p.A. se anch'esse fossero interessate ad attivare una procedura di concertazione per l'accorpamento al demanio pubblico dell'area di loro proprietà, posta in Via Braglia, distinta al Catasto Terreni foglio 61 mappale 504;
- La C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e la Raggi Immobiliare S.p.A. in data 09/12/2008 hanno manifestato il loro interesse alla concertazione per l'eventuale cessione gratuita al Comune dell'area agricola suddetta, di loro proprietà;
- La pianificazione urbanistica ai sensi della L.R. 20/2000 introduce fortemente il concetto di "*perequazione urbanistica*". All'interno della perequazione urbanistica è prevista l'acquisizione di aree di interesse pubblico per la realizzazione di servizi, parchi, impianti sportivi, ecc. che formeranno la "Città Pubblica" del PSC. Queste aree, acquisite senza oneri, generano una capacità edificatoria trasferibile, in ambiti predisposti allo sviluppo edificatorio (areali). Queste aree, ubicate al di fuori degli areali potenzialmente edificabili, si definiscono aree di decollo;
- E' interesse del Comune di Castel San Pietro Terme acquisire gratuitamente, seguendo la procedura della perequazione urbanistica, il terreno di proprietà dei Sigg. Cillario – Bernardini avente una superficie di mq. 41.000 circa ed il terreno di proprietà della C.E.SI. Soc. Coop. e della Raggi Immobiliare S.p.A. avente una superficie di mq. 7.461 al fine di destinare quell'ambito

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

ad area di interesse pubblico, in particolare con possibilità di realizzare impianti sportivi di interesse comunale, ed inoltre, vista la vicinanza con la stazione ferroviaria, la possibilità di ampliamento del parcheggio pubblico a servizio della stazione, oltre all'utilizzo degli impianti sportivi scoperti quale area di emergenza in caso di calamità naturali, a servizio dei mezzi di elisoccorso della protezione civile;

- Il Consiglio Comunale con delibera n. 20 del 29/01/2009 ha accolto la proposta dei signori Cillario–Bernardini, C.E.S.I. Soc. Coop. e Raggi Immobiliare S.p.A., autorizzando la Giunta Comunale all'attivazione delle procedure necessarie, promuovendo un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune ed i soggetti proponenti, per la cessione al Comune delle aree di proprietà degli stessi e a fronte della cessione da parte del Comune di una potenzialità edificatoria dello 0,04 mq/mq;
- La Giunta Comunale con atto n. 24 in data 18 febbraio 2009, dichiarato immediatamente eseguibile, ha approvato la bozza di accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune e le proprietà proponenti;

DATO ATTO CHE:

- si ritiene di interesse del Comune di Castel San Pietro Terme acquisire gratuitamente, seguendo la procedura della perequazione urbanistica, il terreno di proprietà dei Sigg. Cillario – Bernardini avente una superficie di mq. 41.000 circa ed il terreno di proprietà della C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e della Raggi Immobiliare S.p.A. avente una superficie di mq. 7.461 al fine di destinare quell'ambito ad area di interesse pubblico, in particolare con possibilità di realizzare impianti sportivi di interesse comunale, ed inoltre, vista la vicinanza con la stazione ferroviaria, la possibilità di ampliamento del parcheggio pubblico a servizio della stazione, oltre

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERANTONI

all'utilizzo degli impianti sportivi scoperti quale area di emergenza in caso di calamità naturali, a servizio dei mezzi di elisoccorso della protezione civile;

- l'acquisizione delle aree sopra menzionate è di importanza strategica per il Comune, in quanto consente di avere la disponibilità, di acquisire gratuitamente aree di interesse pubblico che formeranno la "Città Pubblica" del PSC e non solo, con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sarà consentita all'Amministrazione Comunale la possibilità di elaborare progetti di utilizzo pubblico del terreno agricolo, già dalla data di apertura della Conferenza dei Servizi volta alla pianificazione urbanistica del territorio Comunale.

RITENUTO OPPORTUNO:

Far convergere gli interessi citati in premessa promuovendo un accordo tra il Comune ed i Sigg. Cillario-Bernardini e C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l.-Raggi Immobiliare S.p.A. per la cessione al Comune delle aree di proprietà degli stessi, identificate negli articoli seguenti, a fronte della cessione da parte del Comune di una potenzialità edificatoria, come meglio descritta negli articoli seguenti;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 - RICHIAMO ALLE PREMESSE

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

ART. 2 – DEFINIZIONE RAPPORTI TRA COMUNE ED I SIGG. CILLARIO LORENZO, CILLARIO ALESSANDRO, CILLARIO MARIA CLAUDIA, BERNARDINI DARIO

2.1 I Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro (come sopra rappresentato), Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario (come sopra rappresentato), con la

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO BERANTONI

sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli impegni del Comune, si impegnano:

a) a mettere a disposizione e cedere al Comune di Castel San Pietro Terme le aree di loro proprietà identificate al NCT al Foglio 61 del Comune di Castel San Pietro Terme, mappali 43 parte (escludendo la porzione di terreni destinati a vigna), 44, 45, 46 e 523 di complessivi mq 41.000 circa così come di massima individuato nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la **lettera "B"**, ad avvenuta adozione del primo POC qualora nell'ambito del quale sia assicurata la localizzazione dell'areale su cui fare "atterrare" le capacità edificatorie oggetto del presente accordo;

b) ad accettare le misure di compensazione proposte dal Comune per la cessione delle aree summenzionate, secondo i criteri specificati nel presente accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, alle sottoindicate condizioni.

2.2 Il Comune, con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, ed a fronte degli impegni dei Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro, Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario, si impegna:

a riconoscere, a compensazione di quanto indicato al precedente punto 2.1.a (permuta compensativa) delle aree cedute al Comune come sopra identificate catastalmente, una potenzialità edificatoria residenziale (non convenzionata) pari a mq. 1.700 circa di Su (Superficie Utile) corredata dalla Sa (Superficie Accessoria) che le nuove norme stabilite nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) definiranno, in uno o più lotti da localizzare in base agli strumenti urbanistici in corso di definizione (PSC e I° POC) all'interno degli areali posti nel capoluogo di Castel San Pietro Terme individuati in tali strumenti. L'attuazione sarà possibile successivamente alla conclusione delle procedure amministrative previste dalla L.R.

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO BERRANTONI

20/2000 s.m.i. per la approvazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, con inserimento nel I° P.O.C. e comunque con la possibilità di attuare l'intervento entro cinque anni dalla sottoscrizione del presente accordo.

ART. 3 – DEFINIZIONE RAPPORTI TRA COMUNE E C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. – RAGGI IMMOBILIARE S.p.A.

3.1 La C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e la Raggi Immobiliare S.p.A. con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli impegni del Comune, si impegnano:

a) a mettere a disposizione e cedere al Comune di Castel San Pietro Terme le aree di loro proprietà identificate al NCT al Foglio 61 del Comune di Castel San Pietro Terme, mappale 504 di complessivi mq 7.461 (evidenziati nella allegata **planimetria E**), ad avvenuta approvazione del primo POC;

b) ad accettare le misure di compensazione proposte dal Comune per la cessione delle aree summenzionate, secondo i criteri specificati nel presente accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, alle sottoindicate condizioni.

3.2 Il Comune, con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, ed a fronte degli impegni della C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e della Raggi Immobiliare S.p.A., si impegna:

a riconoscere, a compensazione di quanto indicato al precedente punto 3.1.a (permuta compensativa) delle aree cedute al Comune come sopra identificate catastalmente, una potenzialità edificatoria residenziale (non convenzionata) pari a mq. 300 di Su (Superficie Utile) corredata dalla Sa (Superficie Accessoria) che le nuove norme stabilite nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) definiranno, in un lotto da localizzare in base agli strumenti urbanistici in corso di definizione (PSC e I° POC) all'interno degli areali posti nel capoluogo di Castel San Pietro Terme

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

individuati in tali strumenti. L'attuazione sarà possibile successivamente alla conclusione delle procedure amministrative previste dalla L.R. 20/2000 s.m.i. per la approvazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, con inserimento nel I° P.O.C. e comunque con la possibilità di attuare l'intervento entro cinque anni dalla sottoscrizione del presente accordo.

ART. 4 – DURATA

Il presente Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 ha validità 5 (cinque) anni, in quanto le parti si obbligano ad ottemperare ciascuna ai suoi impegni entro la validità del presente Accordo, comunque la cessione delle aree da parte dei proprietari dei terreni al Comune sarà contestuale alla cessione da parte del Comune ai proprietari dei terreni di cui sopra della capacità edificatoria che sarà allocata in lotti edificabili, individuati negli areali del capoluogo, entro la validità e l'attuazione del primo POC.

ART. 5 – DISPOSIZIONI FINALI

5.1 Con la sottoscrizione del presente atto, salvo il rispetto delle condizioni e degli impegni in esso contenuti, i Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro (come sopra rappresentato), Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario (come sopra rappresentato) e le Società C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l. e Raggi Immobiliare S.p.A. consentono al Comune di poter accedere alle aree necessarie per la realizzazione degli interventi descritti nel presente atto, in pendenza della conclusione del procedimento per la cessione al Comune delle aree stesse, consentendo così la possibilità all'amministrazione Comunale di elaborare progetti di utilizzo pubblico dei terreni in oggetto.

5.2 Restano a carico dei singoli soggetti acquirenti le spese necessarie per la stipulazione dei passaggi di proprietà delle porzioni di terreni previsti in cessione dal presente impegno.

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

5.3 Il presente Accordo è inoltre formalmente condizionato alla definitiva approvazione da parte dei Giudici Tutelari presso i rispettivi Tribunali ove risiedono i minori, in quanto come già citato i Sigg. Cillario Alessandro e Bernardini Dario sono a tutt'oggi minorenni. In alternativa all'approvazione dei Giudici Tutelari, ad avvenuto raggiungimento della maggiore età anche di uno solo dei minori, che lo stesso sottoscriva ed accetti il presente accordo.

Tale procedura per ottenere il decreto sarà attivata entro quindici giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.

5.4 La presente scrittura verrà registrata solo in caso d'uso a cura e spese del richiedente.

5.5 Al presente Accordo sono allegati:

A- planimetria catastale con evidenziata la proprietà del Comune di Castel San Pietro Terme;

B- planimetria catastale con evidenziata la proprietà Sigg.ri Cillario e Bernardini;

C- Verbale del Consiglio di Amministrazione della C.E.S.I. Soc. Coop.;

D- Verbale del Consiglio di Amministrazione della Società Raggi Immobiliare S.r.l.;

E- planimetria catastale con evidenziata le proprietà Coop. C.E.S.I. Soc. Coop. e Soc. Raggi Immobiliare s.r.l.

Letto, confermato, sottoscritto 03/04/2009

Per il Comune di Castel San Pietro Terme

Dr. Arch. Ivano Serrantoni

Per i proprietari:

Sig. Cillario Lorenzo

Sig.ra Giusti Franca

Sig.ra Cillario Maria Claudia

Sig. Bernardini Luciano

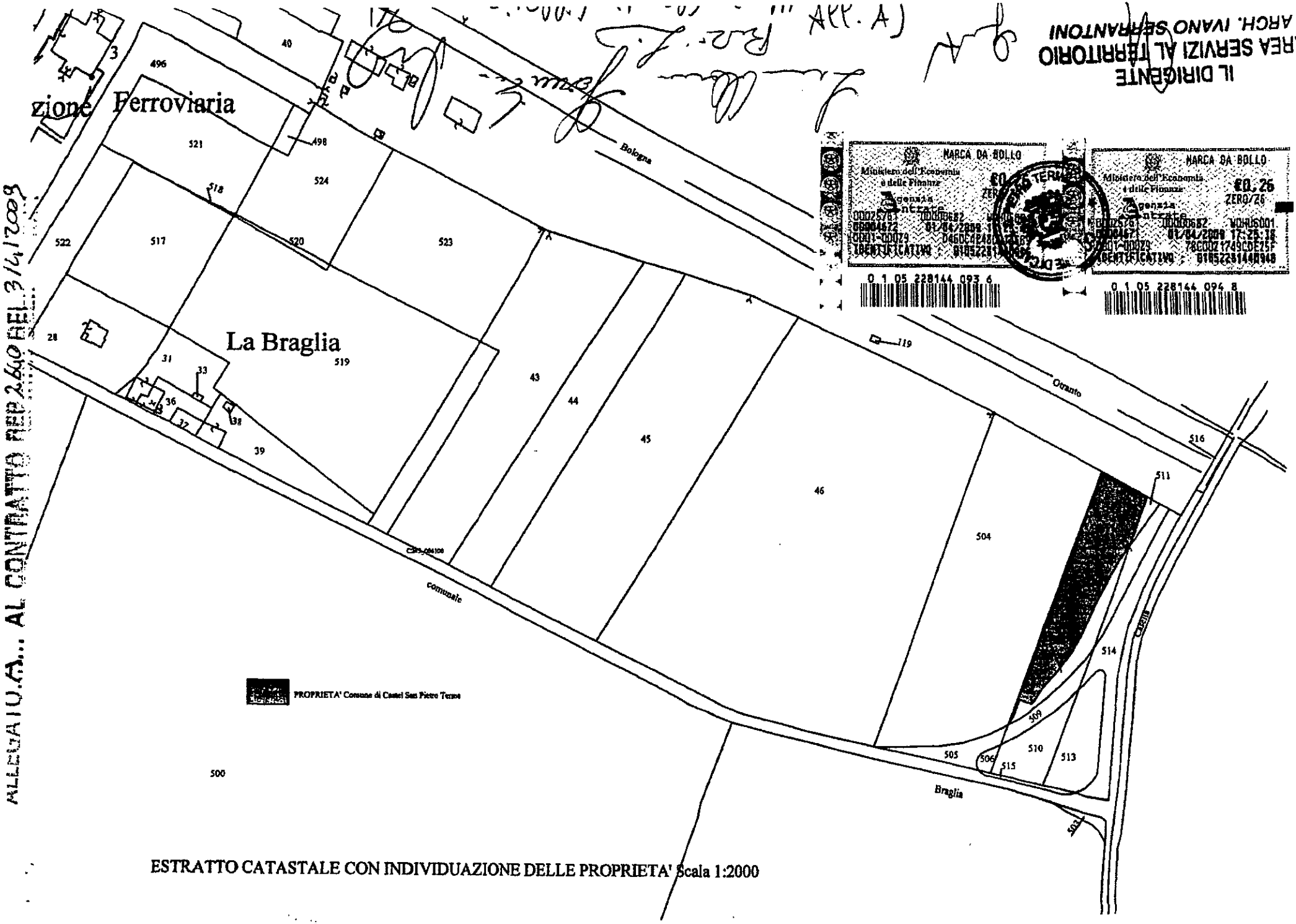
Per C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l.

Sig. Forni Ezio

Per Raggi Immobiliare S.p.A.

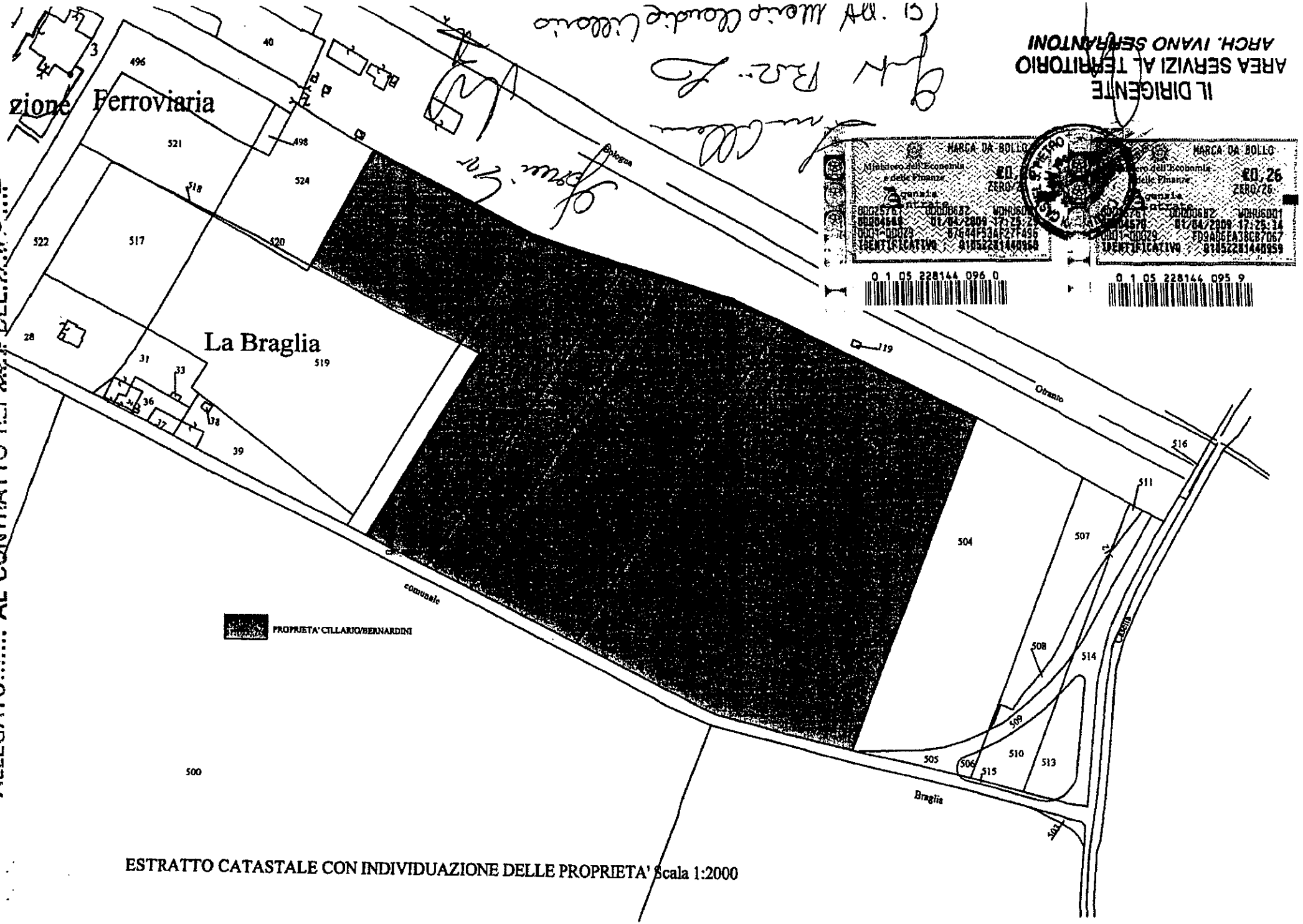
Ing. Raggi Vincenzo

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. IVANO SERRANTONI



IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

ALLEGATO A... AL CONTRATTO REP 2640 REL 31/1/2008



ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' Scala 1:2000

ALLEGATO "B" AL CONTRATTO REP 2640 DEL 3/4/2009

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
Via Sabbatani, 14
40026 IMOLA (BO)

All. c)

ALLEGATO C... AL CONTRATTO REP 2640 DEL 3/4/2009

VERBALE RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE TENUTASI IN DATA 4 FEBBRAIO 2009.

Oggi quattro del mese di febbraio dell'anno duemilanove, si sono riuniti presso la sede sociale in Imola - Via Sabbatani n. 14 - regolarmente convocati a norma di legge e dello statuto sociale, i membri del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edil-Strade Imolese - Società Cooperativa, con sigla C.E.S.I. Società Cooperativa, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1) OMISSIS

2) OMISSIS

3) OMISSIS

4) OMISSIS

5) OMISSIS

6) Varie ed eventuali.

Alle ore 17,00 sono presenti i Consiglieri sigg.: Baroncini Rino - Presidente, - Forni Ezio – Vice Presidente, Bassi Giampiero, Lama Marco, Medri Stefano, Minarelli Marco, Pirazzoli Domenico, Selvatici Cesare, Settembrini Giorgio, Todesco Giuliano e Vigna Massimo.

Assenti giustificati i componenti del Collegio Sindacale.

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
Via Sabbatani, 14
40026 IMOLA (BO)

Assume la presidenza il sig. Rino Baroncini il quale, dopo essersi accertato della validità dell'adunanza a tutti gli effetti statutari e di legge, invita il sig. Settembrini Giorgio a fungere da segretario e dichiara infine aperta la seduta.

1° OGGETTO

OMISSIS

2° OGGETTO

OMISSIS

3° OGGETTO

OMISSIS

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SEBASTIANI

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
Via Sabbatani, 14
40026 IMOLA (BO)

4° OGGETTO

OMISSIS

5° OGGETTO

OMISSIS

6° OGGETTO

Varie ed eventuali.

a) Comune di Castel S. Pietro: Accordo di programma ex art. 18 LR 20/2000 avente ad oggetto porzione del terreno "Ex Giovannetti"

Il Presidente informa che è stata concordata con il Comune di Castel San Pietro Terme la cessione di una piccola porzione (7.461 mq) del ben più vasto (149.000 mq) podere "Ex Giovannetti" in Via Madonnina, posseduto da CESI (70%) in comproprietà con l' impresa Raggi (30%).

La cessione di questa porzione avverrà congiuntamente a quella attigua di alcuni privati, che metteranno a disposizione 41.000 mq.

Scopo del Comune è quello di realizzare su tali superfici:

a) impianti sportivi

b) ampliare il parcheggio a servizio della stazione ferroviaria

A fronte della cessione, che tecnicamente avverrà con un "Accordo di

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI ALL'TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
Via Sabbatani, 14
40026 IMOLA (BO)

Programma ex art. 18 L.R. 20/2000", il Comune riconosce ai soggetti cedenti una potenzialità edificatoria, nella misura di circa lo 0,04, da allocare all' interno di uno degli areali che verranno individuati dal nuovo PSC. Nello specifico a CESI/Raggi spetta una SU di mq 300.

Il Presidente esprime una valutazione positiva sull' operazione in quanto ad esserne interessata è la parte più marginale podere, racchiusa fra la via Braglia e la Ferrovia.

Udita l' esposizione e dopo esauriente discussione, il Consiglio di Amministrazione, all' unanimità,

DELIBERA:

di sottoscrivere l' Accordo di programma di cui in premessa, attribuendo al Presidente ed al Vice Presidente, disgiuntamente fra loro, ogni più ampio potere al riguardo, ivi compreso quello di definire ogni clausola dell' accordo medesimo.

Il tutto con promessa sin d' ora di rato et valido e senza che agli stessi possa mai essere imputata carenza di mandato.

*****

Null'altro essendoci da deliberare e nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore 19,15.

Letto e sottoscritto.

In Imola, 4 febbraio 2009.

IL PRESIDENTE

(Rino Baroncini)

IL SEGRETARIO

(Giorgio Settembrini)

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

All. D)

ALLEGATO D... AL CONTRATTO REP 2660 DEL 3/4/2009

RAGGI IMMOBILARE S.p.A. a Socio Unico

Sede in Bologna - Galleria Cavour n. 4
Capitale Sociale di € 600.000,00= i.v.
Iscritta al Registro Imprese di Bologna e C.F. 03535240372
Iscritta al R.E.A. di Bologna al n° 298682
Direzione e coordinamento: Raggi Finanziaria S.r.l.

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Oggi 23 Gennaio 2009, alle ore 14,30, presso la sede amministrativa della società, in Castel San Pietro Terme (Bo) Fraz.- Gallo Bolognese - Via Conventino n. 1117/c - si è riunito a seguito di autoconvocazione, il Consiglio di Amministrazione della società in epigrafe per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) **Attribuzione dei poteri ai componenti il Consiglio di Amministrazione.**
2) **Attribuzione di specifica delega in materia di prevenzione infortuni, igiene del lavoro e tutela dell'ambiente al Consigliere Delegato Geom. Raggi Giancarlo.**

Assume la presidenza della riunione, a norma di Statuto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Vicenzo Raggi il quale dopo aver constato e fatto constatare che:

- è presente per il Consiglio l'Amministrazione oltre ad esso Presidente il Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi;
- sono presenti tutti i componenti del Collegio Sindacale nelle persone dei signori:

– Dott. Sergio Parenti — Presidente del Collegio
– Dott.ssa Antonella Vannucchi — Sindaco Effettivo
– Dott. Fabrizio Fregni — Sindaco Effettivo

- i presenti si dichiarano perfettamente informati circa la materia complessivamente dedotta all'ordine del giorno e nessuno si oppone alla trattazione di essa;

dichiara la riunione costituita in forma totalitaria e pertanto valida ed atta a deliberare sul punto posto all'ordine del giorno.

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

Su invito del Presidente il Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi viene chiamato a svolgere la funzione di segretario.

1° Punto all'Ordine del Giorno

Passando alla trattazione del primo punto posto all'Ordine del Giorno prende la parola il Presidente Ing. Vincenzo Raggi il quale segnala l'esigenza, al fine di garantire una gestione più snella nell'attività della società, di procedere ad una rivisitazione delle attribuzioni dei poteri ai singoli componenti dell'Organo Amministrativo.

Interviene quindi il Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi il quale propone di attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Vincenzo Raggi tutti i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione con l'eccezione dei poteri in materia di prevenzione infortuni, d'igiene del lavoro e di tutela dell'ambiente naturale, nonché quelli relativi alla puntuale osservanza delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, la cui attribuzione sarà deliberata in occasione della trattazione del successivo punto all'ordine del giorno, nonché dei limiti previsti dalla Legge e dallo Statuto;

Riprende la parola il Presidente Ing. Vincenzo Raggi il quale propone di attribuire al Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi tutti i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, con il solo limite di quanto attribuito dalla Legge e dallo Statuto al Consiglio di Amministrazione ed all'Assemblea.

Il Consiglio, dopo breve discussione, all'unanimità

DELIBERA

- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Vincenzo Raggi, tutti i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ad eccezione dei poteri in materia di prevenzione infortuni, d'igiene del lavoro e di tutela dell'ambiente naturale, nonché quelli relativi alla puntuale osservanza delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, la cui attribuzione sarà deliberata in occasione della trattazione del successivo punto all'ordine del giorno, e delle limitazioni previste dalla Legge e dallo Statuto della Società.

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

- di conferire al Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi tutti i più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione con il solo limite di quanto attribuito dalla Legge e dallo Statuto al Consiglio di Amministrazione ed all'Assemblea.

Detti poteri potranno essere esercitati in forma disgiunta.

2° Punto all'Ordine del Giorno

Prendendo la parola sul secondo punto all'ordine del giorno il Presidente Ing. Vincenzo Raggi informa i presenti circa l' esigenza di procedere alla attribuzione di specifici poteri inerenti lo svolgimento delle attività relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, all'igiene del lavoro ed alla tutela dell'ambiente, nel rispetto delle norme di legge in vigore.
Proseguendo nel proprio intervento il Presidente propone, tenuto conto della specifica attività operativa svolta all'interno della Società e delle competenze acquisite in tale materia, di attribuire al Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi i più ampi poteri riguardanti le funzioni organizzative, direttive, dispositive, di vigilanza e di controllo in materia di prevenzione infortuni, d'igiene del lavoro e di tutela dell'ambiente naturale, nonché quelle relative alla puntuale osservanza delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.
Il Consiglio, dopo breve ma esauriente discussione, all'unanimità

DELIBERA

- di conferire al solo Consigliere Delegato Geom. Giancarlo Raggi, i più ampi poteri onde assicurare tutte, nessuna esclusa, le funzioni organizzative, direttive, dispositive, di vigilanza e di controllo in materia di prevenzione infortuni, d'igiene del lavoro e di tutela dell'ambiente naturale, nonché quelle relative alla puntuale osservanza delle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia cui la Società deve conformarsi nello svolgimento della propria attività restando egli incaricato e responsabile della direzione e conduzione di tutta l'attività in materia di sicurezza, di prevenzione e igiene del lavoro, di tutela dell'ambiente assegnata all'imprenditore da norme imperative, da ordini in qualsiasi forma impartiti dalle competenti autorità derivate dall'esperienza tecnica specifica ed in generale da ogni altra regola di prudenza o di diligente condotta sul

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERANTONI

lavoro che ne elimini i rischi, ne prevenga le conseguenze di danno fisico alle persone, alle cose ed all'ambiente.

Il suddetto Signor Giancarlo Raggi, in possesso dei requisiti di professionalità ed esperienza nonché di autonomia di spesa, è quindi delegato a svolgere quanto segue:

- organizzazione del servizio di prevenzione e protezione;
- attuazione e messa in opera delle procedure, degli impianti ed attrezzature necessarie alla piena operatività del servizio medesimo;
- delegare - se ritenuto necessario - ad eventuali dipendenti o collaboratori della Società, nell'ambito dei poteri a lui attribuiti, specifiche responsabilità e poteri di vigilanza per singoli settori dell'Azienda ed altresì accettate e sottoscritte da ogni singolo incaricato;
- provvedere a che vengano eseguiti, immediatamente o, comunque, nel più breve tempo possibile gli interventi che rientrino nei limiti dei poteri conferiti.

Dopodiché, null'altro essendovi da deliberare e nessuno dei presenti avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara alle ore 15,00 sciolta la seduta previa lettura ed approvazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

(Ing. Vincenzo Raggi)

IL SEGRETARIO

(Geom. Giancarlo Raggi)

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
DOTT. IVANO SERRANTONI

Allegato 4

Comune di Castel S. Pietro Terme
Prot. GEN. N. ...
14 ... 2014
CAT. ... CL. ... FASC. ...

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00022745 000067C1 W0NF6001
00074893 18/06/2014 12:11:06
4578-00088 79554624695E0318
IDENTIFICATIVO 01131374366118
0 1 13 137436 611 0

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Provincia di Bologna

Registro contratti. n. 36 /14

Proroga Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 s.m.i.

fra il Comune di Castel San Pietro Terme (Bo)

e

i Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro,

Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario

e

le Società C.E.S.I. Soc. Coop. e Raggi Immobiliare S.p.A.

per la cessione gratuita al Comune di Castel San Pietro Terme di un'area agricola di proprietà dei Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro, Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario e di un'ulteriore area agricola confinante con la precedente di proprietà indivisa C.E.S.I. Soc. Coop. e Raggi Immobiliare S.p.A. in cambio della cessione gratuita da parte del Comune di Castel San Pietro Terme rispettivamente ai Sigg. Cillario Lorenzo, Cillario Alessandro, Cillario Maria Claudia, Bernardini Dario ed alle Società C.E.S.I. Soc. Coop. e Raggi Immobiliare S.p.A. di due o più lotti edificabili ad uso residenziale posti nel Capoluogo del Comune di Castel San Pietro Terme.

***

L'anno 2014 (duemilaquattordici), il giorno 18 diciotto del mese di giugno presso la Sede Municipale, Piazza XX Settembre n. 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n.47 in data 31 marzo 2014, dichiarata immediatamente eseguibile,

tra

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

RAGGI IMMOBILIARE s.p.a.
Sede Legale - Galleria Cavour, 4
40124 BOLOGNA
Sede operativa: Via Convento, 11/12/C
40024 Castel San Pietro Terme (BO)
C.F. e P. IVA 03535240372

C.E.S.I. Società Cooperativa
Via Sabbatani, 14 - Imola (Bo)
Il Presidente
LAMA MARCO

- **Il Comune di Castel San Pietro Terme**, nella persona del Dr.Arch. Serrantoni Ivano, nato a Monterenzio (BO) il 5 giugno 1954, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al territorio e quindi in rappresentanza del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX Settembre 3, codice fiscale 00543170377, che interviene per dare attuazione alla delibera della Giunta Comunale n. 47 in data 31 marzo 2014, dichiarata immediatamente eseguibile ed in qualità di proprietario dell'area di terreno non edificabile, posta in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), catastalmente identificata al foglio 61, mappale 507, di cui estratto di mappa risulta allegato sotto la lettera A) al precedente Accordo stipulato fra le parti in data 3 aprile 2009, depositato presso il Comune di Castel San Pietro Terme ed iscritto al Repertorio n. 2640/2009;

e

- **Sig. Cillario Lorenzo,** nato in Argentina il 14 agosto 1949, domiciliato in Bologna, Via Di Casaglia n. 18, Codice Fiscale CLLLNZ49M14Z600H;
- **Sig. Cillario Alessandro,** nato a Medicina(BO) il 10 gennaio 1992, domiciliato in Bologna, Via Di Casaglia n. 18, Codice Fiscale CLLLSN92A10F083Z;
- **Sig.ra Cillario Maria Claudia,** nata in Argentina il 06 dicembre 1954, domiciliata in Allerona (TR), Vocabolo Casella della Pievania n. 7, Codice Fiscale CLLMCL54T46Z600J;
- **Sig. Bernardini Dario** nato ad Orvieto (TR) il 26 agosto 1994, domiciliato in Allerona (TR), Vocabolo Casella della Pievania n. 7, Codice Fiscale BRNDRA94M26G148H;
- che intervengono nel presente atto in qualità di proprietari pro indiviso,

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

dell'area di terreno non edificabile, posta in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), catastalmente identificata al foglio 61 mappali 43 parte (escludendo la porzione di terreni destinati a vigna), 44, 45, 46 e 523, area avente una superficie catastale totale di circa mq. 41.000; così come di massima individuato nell'estratto di mappa allegato sotto la lettera B) all'Accordo già citato, stipulato fra le parti in data 3 aprile 2009, Repertorio n. 2640/2009;

ed inoltre

- **Sig. Lama Marco**, nato a Imola (BO) il 27 agosto 1962, domiciliato per la carica in via Sabbatani n. 14, Imola (BO), in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della **Cooperativa Edil-Strade Imolese – Società Cooperativa**, con sigla **C.E.S.I. Soc. Coop.**, Via Sabbatani n. 14, Imola (Bo);
- **Sig. Raggi Vincenzo**, nato a Castel San Pietro dell'Emilia (BO) il 28 gennaio 1954, domiciliato per la carica in Galleria Cavour n. 4 a Bologna, in qualità di Legale Rappresentante della **Raggi Immobiliare S.p.A.**, Galleria Cavour n. 4 in Bologna,
- che intervengono nel presente atto in qualità di proprietari pro indiviso dell'area di terreno non edificabile, posta in Comune di Castel San Pietro Terme (Bo), contigua all'area di proprietà dei Sigg. Cillario-Bernardini, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 61 mappale 504 di mq 7.461, meglio individuata nell'estratto di mappa allegato sotto la lettera E) all'Accordo già citato, stipulato fra le parti in data 3 aprile 2009, Repertorio n. 2640/2009

PREMESSO CHE:

C.E.S.I. Società Cooperativa Via Sabbatani, 14 - Imola (Bo) Il Presidente LAMA MARCO

RAGGI IMMOBILIARE S.p.A. Sede Legale - Galleria Cavour 4 40124 BOLOGNA Sede operativa: Via Convertino 40024 Castel San Pietro Terme (BO) C.F. e P.IVA 03532200372

IL DIRIGENTE AREA SERVIZI AL TERRITORIO ARCH. IVANO SERRANTONI

- in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29/01/2009 e della delibera della Giunta Comunale n. 24 del 18/02/2009 è stato sottoscritto in data 03/04/2009, Rep. n. 2640/2009, un Accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune di Castel San Pietro Terme ed il Sig. Cillario Lorenzo, il Sig. Cillario Alessandro, la Sig.ra Cillario Maria Claudia, il Sig. Bernardini Dario, la Cooperativa Edil-Strade Imolese – Società Cooperativa e la società Raggi Immobiliare S.p.A., che prevede da parte dei soggetti sopra indicati la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà degli stessi puntualmente indicate nell'Accordo da destinare ad aree di interesse pubblico e, a fronte di tale cessione il Comune si è impegnato a cedere ai soggetti proponenti la potenzialità edificatoria residenziale generata da tali aree come puntualmente indicato agli artt. 2 e 3 dell'Accordo;
- come indicato all'art. 4 dell'Accordo il termine di validità entro il quale le parti si obbligano ad ottemperare, ciascuna ai suoi impegni, è stato fissato in anni 5 (cinque) dalla sua sottoscrizione e pertanto fino al 03/04/2014;
- con la nota acquisita al protocollo del Comune in data 07/02/2014 al n. 0002735 i firmatari dell'Accordo hanno richiesto una proroga di 4 (quattro) anni del termine, al fine di dare attuazione agli impegni sottoscritti con il citato Accordo;
- l'attuazione è subordinata alla conclusione dell'iter di approvazione del Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio adottati con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 01/08/2013 che recepiscono e confermano gli impegni sottoscritti;
- con deliberazione n. 47 del 31 marzo 2014, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta Comunale ha disposto di prorogare di anni 4 (quattro) il

RAGGI IMMOBILIARE S.p.A.
Sede Legale - Galleria Cavour, 7
40124 BOLOGNA
Sede operativa: Via Convertino, 1/1176
40014 Castel San Pietro Terme (BO)
C.F. e P. IVA 03615241372

C.E.S.I. Società Cooperativa
Via Sabbatani, 14 - Imola (Bo)
Presidente
LAMAMARCO

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

termine di validità dell'Accordo preliminare ex art. 18 L.R. n. 20/2000, Rep. n. 2640/2009 in data 3/4/2009;

si conviene e stipula quanto segue:

ART.1 - RICHIAMO ALLE PREMESSE

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

ART. 2 – PROROGA VALIDITA' DELL'ACCORDO

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 47 in data 31 marzo 2014, dichiarata immediatamente eseguibile, le parti, come sopra rappresentate, convengono di prorogare di anni 4 (quattro) il termine di validità dell'Accordo preliminare ex art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. sottoscritto in data 03/04/2009, Repertorio al n. 2640/2009, tra il Comune di Castel San Pietro Terme ed i Signori Cillario Lorenzo, Cillario Maria Claudia, Cillario Alessandro, Bernardini Dario, Coop. C.E.S.I. Soc. Coop. e Raggi Immobiliare S.p.A., confermando gli impegni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 dell'Accordo sottoscritto.

Tutte le spese relative alla stipulazione del presente atto sono a carico dei soggetti proponenti. La presente scrittura è esente da registrazione ai sensi dell'art. 3, c. 1), lett. a) della Tabella allegata al D.P.R. 131/1986.

Letto, confermato, sottoscritto

Per il Comune di Castel San Pietro Terme

Dr. Arch. Ivano Serrantoni

Per i proprietari:

Sig. Cillario Lorenzo

RAGGI IMMOBILIARE S.p.A.
Sede Legale - Galleria Cavour, 1
40124 BOLOGNA
Sede operativa: Via Cimarosa, 17/19
40024 Castel San Pietro Terme (BO)
C.F. e P. IVA 03505240372

C.E.S.I. Società Cooperativa
Via Saragozza, 14 - Imola (Bo)
Il Presidente
LAMA MARCO

Sig. Cillario Alessandro

Sig.ra Cillario Maria Claudia

Sig. Bernardini ~~Luciano~~ Dario

Per C.E.S.I. Soc. Coop. a.r.l.

Sig. Lama Marco

Per Raggi Immobiliare S.p.A.

Ing. Raggi Vincenzo

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
ARCH. IVANO SERRANTONI

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronic
Protocollo N.0024409/2017 del 14/11/2017
'Class.' 6.3 «EDILIZIA PRIVATA»
Documento Principale

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

(Città Metropolitana di Bologna)

Registro Contratti. N°. del 00/11/2017

ACCORDO PROCEDIMENTALE PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DEGLI AMBITI ANS_C2.5, D_N.3 E D_N.21 AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SMI.

(IN SEGUITO PER BREVITA' "ACCORDO")

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno ..... (....) del mese di ..... (...) presso gli uffici ubicati nella sede comunale di Castel San Pietro Terme, in Piazza XX settembre n. 3;

AVANTI A ME

Dott. ..... Segretario Generale autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 — 4° comma — lettera c) del Testo Unico degli Enti locali nr. 267 del 18/08/2000 e dell'art. ..... del vigente Statuto comunale:

SONO COMPARSI

-**il Comune di Castel San Pietro Terme**, con sede legale ed amministrativa in Piazza XX settembre n. 3 a Castel San Pietro Terme (BO) 40024, C.F. 00543170377, PEC: comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it, nella persona dell'Arch. Angelo Premi, nato a .....(...) il....., in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio (giusta nomina del Sindaco Prot. n. .....) che interviene in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto, che rappresenta in forza di deliberazione di Giunta Comunale n. ..... del ....., per dare attuazione alla deliberazione di ..... n. ..... del ..... dichiarata immediatamente eseguibile; di seguito anche definito, per brevità "il Comune";

E

- **Cooperativa Edil-Strade Imolese soc. coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa**, con sede legale in via Sabbatani n. 14 ad Imola (BO) 40026, C.F. e P.IVA: 00292890373, PEC: lcacoopcesi@pecliquidazioni.it, per la quale interviene nel presente atto in qualità di Commissario Liquidatore, nominato dal MISE con atto pubblicato in GU serie generale n. 159 del 11/07/2014, Antonio Gaiani, nato a Bologna (BO) il 16/10/1965; in seguito anche definita, per brevità, "CESI in LCA";

- **I.C.E.R. s.r.l.,** con sede legale in Bologna (BO), Galleria Cavour n. 4, iscritta al Registro imprese di Bologna REA n. 298682, C.F. e P.IVA: 03535240372, PEC: icersrl@legalmail.it, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Vincenzo Raggi, nato a Castel San Pietro Terme (BO) il 28/01/1954; in seguito anche definita, per brevità, "ICER";

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

ICER s r l
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

insieme anche definiti "i Proponenti" essendo esclusa qualsiasi forma di solidarietà fra loro e loro aventi causa in qualsiasi fase della procedura e nell'assunzione di qualsiasi obbligazione;

Premesso che:

I. i Proponenti agiscono nel presente atto in qualità di proprietari, per 70/100 quanto a CESI in LCA e per 30/100 quanto a ICER, dei terreni siti in via Madonnina e Braglia in Comune di Castel San Pietro Terme (BO) censiti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme (BO) al Foglio 61 mappali 500/parte, 603, 629, 632, 633, 634, 635, 637, 827, 826 e 828 e al Foglio 64 con i mappali 279, 106, 381/parte, 49, 57, 58, 60 e 62, ed agiscono inoltre in qualità di promissari acquirenti della sola capacità edificatoria, per 70/100 quanto a CESI in LCA e per 30/100 quanto a ICER, dei terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali 638, 636, 644 e 808 e così per complessivi 101.659 mq. catastali, coincidenti con il 71,14 % circa dell'ambito ANS_C2.5 il Portone, e meglio individuati 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;

II. i Proponenti in data 03/04/2009 prot. n. 2640/09 hanno sottoscritto un Accordo procedimentale ex art. 18, insieme ad altri, con il Comune per l'attuazione del cosiddetto Parco Cillario;

Considerato che:

III. il Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente del Comune di Castel San Pietro Terme approvato 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 di approvazione del 01/06/2016, ha ricompreso i suddetti terreni negli ambiti del territorio urbanizzabile prevalentemente residenziali e, per l'esattezza, negli ambiti ANS_C2.5, D_N.3 e D_N.21;

IV. il Comune ha attivato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) ed 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 avviso 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;

V. la Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", nella formulazione vigente, individua all'art. 18 la possibilità per gli 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 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;

VI. per quanto attiene al processo di formazione del POC la medesima Legge Regionale citata, all'art. 30 indica espressamente la necessità di sottoscrizione di un Accordo procedimentale ex art.

18 alla conclusione delle procedure concorsuali fra il Comune e gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi che accedono allo strumento;

VII. la proposta presentata dai Proponenti il 18/04/2017 al prot. n. 0008187/2017, e successivamente integrata in data 16/10/2017 al prot. n. 0022199/2017 comprensiva di tutti gli allegati ("la Proposta"), è stata oggetto di verifica di congruità e compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente e con gli obiettivi prioritari definiti, anche all'esito dell'illustrazione delle richieste in forma di colloquio con i Proponenti, ed è stata classificata come meritevole di accesso alla fase di concertazione con deliberazione N. 163 del 05/10/2017 della Giunta comunale;

VIII. con successivo atto n. ..... del ..... la Giunta Comunale ha poi provveduto ad 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;

Dato atto che:

IX. in data 18/10/2017 è stato sottoscritto fra il Comune e i Proponenti 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;

Considerato pertanto che:

X. La proposta presentata dai Proponenti, nella sua interezza considerata, risulta essere tra quelle che meglio rispondono agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e stabiliti dal PSC e dalle delibere comunali sopra richiamate;

Dato atto pertanto che:

XI. Il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi strategici del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere;

Tutto ciò premesso e considerato le parti convengono e sottoscrivono quanto segue:

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

I. Le premesse, e quanto in esse richiamato e considerato, e i seguenti allegati:

ALLEGATO A: Individuazione catastale delle aree interessate dal presente Accordo;

ALLEGATO B: Relazione;

ALLEGATO B2 : Assetto Urbanistico- DUC;

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

ICER srl
Galleria Cavour n. -
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240

ALLEGATO B3.4: Superfici il Portone;

ALLEGATO B3.5: Superfici e stralci autonomi e funzionali il Portone;

ALLEGATO Cillario: Art. 18 L.R. 20/2000 e smi per l'attuazione del Parco Cillario;

ALLEGATO OO.UU: Aree di cessione al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto Borghetto;

ALLEGATO SCHEDA TECNICA: Scheda tecnica descrittiva dei parametri, delle superfici e delle modalità di intervento;

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati. Più precisamente l'Allegato B2 rappresenta uno schema progettuale preliminare di massima di sviluppo dell'area per stralci autonomi e funzionali (A, B, C e D) che tiene conto dello schema di assetto urbanistico del PSC e dei suoi obiettivi con riferimento alla città pubblica, alla qualità urbanistica, ambientale, architettonica, compositiva e funzionale, prodromico al Piano Urbanistico Attuativo (in seguito per brevità "PUA") che verrà redatto in seguito all'approvazione del POC e che svilupperà l'attuazione dell'intervento mediante stralci autonomi e funzionali conformemente alla funzione sua propria. Gli stralci rappresentati nell'Allegato B2 potranno pertanto subire, in sede di PUA, riperimetrazioni.

Articolo 2 – OGGETTO

I. Oggetto dell'Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico, di cui in premessa, nel POC, mediante l'inserimento nel medesimo delle dette previsioni urbanistiche affinché esse siano attuate con i contenuti e secondo le modalità specificate dagli articoli seguenti.

Articolo 3 - OBIETTIVI DELL'ACCORDO

I. Costituiscono obiettivi dell'Accordo l'attuazione di porzione, individuata nell'allegato B2, degli ambiti di PSC denominati ANS_C2.5, D_N.3 e D_N.21 (di seguito denominato per brevità "il Comparto"), oltre a tutto quanto richiamato in premessa, al fine di:

1. completare l'insediamento a nord del capoluogo a ridosso dell'insediamento denominato "Borghetto", delimitato a nord dalla via Braglia e ad est dalla via Madonnina, attraverso un sistema di dotazioni territoriali pubbliche dalla stazione SFM, a sud della linea del ferro;

2. il trasferimento gratuito della proprietà di aree al Comune per implementare le dotazioni territoriali e realizzare parti significative della città pubblica;

3. il trasferimento gratuito della proprietà di aree al Comune per ospitare le capacità edificatorie attribuite al medesimo sotto forma di edilizia residenziale libera (stralcio A dell'Allegato B2);

II. Anche fronte di quanto sopra richiamato, con l'inserimento in POC dei terreni di cui al Titolo I delle premesse:

a) i Proponenti conseguiranno una capacità edificatoria, e relativi lotti edificabili, da realizzarsi negli stralci autonomi e funzionali B, C e D, pari a:

1) 10.400 mq. di Superficie Utile ("Su") residenziale (capacità edificatoria privata = CEP) di cui 7.627 mq. di SU per edilizia residenziale libera e 2.773 mq. di SU per Edilizia Residenziale Sociale ("ERS");

b) i Proponenti conseguiranno una ulteriore capacità edificatoria, e relativi lotti edificabili, da realizzarsi nello stralcio autonomo e funzionale A, sul lotto n. 5, pari a:

2) Ulteriori 298 mq. di SU per edilizia residenziale libera, che deriveranno ai Proponenti dalla cessione al Comune delle aree in proprietà dei Proponenti stessi afferenti la dotazione D_N.3 "Parco Cillario" in attuazione dell'art. 18 (Allegato Cillario), da ricavarsi dalla CEC di cui al successivo paragrafo c) punto 1) del presente articolo;
3) Ulteriori 269 mq. di SU per edilizia residenziale libera, che deriveranno ai Proponenti dalla cessione al Comune delle aree in proprietà dei Proponenti stessi afferenti alla dotazione D_N.21, da ricavarsi dalla CEC di cui al successivo paragrafo c) punto 1) del presente articolo;

c) il Comune conseguirà una capacità edificatoria, e relativi lotti edificabili, da realizzarsi nello stralcio autonomo e funzionale A, pari a:

1) 3.467 mq. di SU residenziale (capacità edificatoria comunale = CEC) per edilizia residenziale libera, da cui saranno detratti ed attribuiti ai Proponenti i 567 mq. di Su di cui al precedente paragrafo b) punti 2) e 3); resideranno pertanto in capo al Comune 2.900 mq. di Su residenziale libera (CEC) da realizzare sui lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 6, e 7 dello stralcio A;
2) 247 mq. di SU per usi complementari alla residenza;

e così per un totale di mq. 14.114 di SU (Allegati B3.4, B3.5 e Scheda tecnica).

III. Resta inteso che il POC ammetterà all'interno del Comparto i seguenti usi: a1), a2), b1), b2), b3), b4), b5), b6), b7), b8), b9), b10), b11) e g2).

IV. L'attuazione degli interventi previsti dal presente Accordo avverrà tramite un unico PUA, attraverso stralci autonomi e funzionali così come meglio rappresentati nell' Allegato B2. Le Parti si danno atto che l'attuazione degli stralci B e D è subordinata alla presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione degli stralci A e C; tale vincolo di subordine verrà a cessare decorsi 18 mesi dall'entrata in vigore del POC qualora anche solo uno dei soggetti attuatori degli stralci A e C abbia presentato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (primo stralcio).

Articolo 4 - IMPEGNI DEI PROPONENTI

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

ICER s r l
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

I. I Proponenti, essendo esclusa qualsiasi forma di solidarietà fra loro e loro aventi causa in qualsiasi fase della procedura e nell'assunzione di qualsiasi obbligazione, al fine di dare attuazione ai contenuti dell'Accordo, si impegnano, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, a:

a) presentare il progetto di PUA (comprensivo del progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria) entro 6 mesi dall'entrata in vigore del POC;

b) sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 3 mesi dall'approvazione dello stesso;

c) presentare il permesso di costruire di un primo stralcio delle opere di urbanizzazione dello stralcio autonomo e funzionale C entro 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

d) presentare il primo titolo edilizio per la realizzazione del primo fabbricato del suddetto stralcio C entro 3 mesi dal rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione (primo stralcio);

e) versare il contributo di sostenibilità (U3) commisurato in complessivi € 122.905,00 secondo le seguenti tempistiche: nella misura del 100% del contributo dovuto proporzionalmente per ciascun fabbricato contestualmente al rilascio del PDC di ogni singolo fabbricato, potendo in sede di convenzione urbanistica attuativa definirne l'impiego diretto a scomputo, se destinato alla realizzazione di opere infrastrutturali di carattere generale;

f) cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione della quota edificatoria di competenza comunale (CEC) individuate nello stralcio autonomo e funzionale A, in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA;

g) cedere gratuitamente al Comune le superfici fondiarie non urbanizzate destinate alle attrezzature collettive di quartiere secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica del PUA e le aree di cui all'"Allegato OO.UU Aree di cessione al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto Borghetto";

h) garantire la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA mediante fidejussioni assicurative dell'importo che risulterà dai computi metrici estimativi predisposti per ciascuno stralcio in sede di PUA. Tali fideiussioni, parziarie per ciascun proponente e proporzionali alla rispettiva quota di proprietà del singolo stralcio, dovranno essere prestate da primaria Compagnia, con espressa rinuncia alla preventiva escussione ex art. 1944 del Codice civile, da rilasciarsi contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria relative ad ogni singolo stralcio, con affidamento dei lavori a termini di legge. Il Comune si obbliga, come infra sub Articolo 5, per sé o per i soggetti che diverranno proprietari dei lotti e delle SU di pertinenza del Comune (CEC), laddove funzionalmente necessari come esplicitato e meglio precisato nel redigendo PUA, a realizzare la quota parte delle opere di urbanizzazione di sua spettanza nello stralcio funzionale di appartenenza nell'ambito del PUA, con affidamento dei lavori a termini di legge; gli aventi causa del Comune dovranno inoltre garantire la realizzazione di tali opere mediante la prestazione delle garanzie fidejussorie di cui sopra. Qualora anche un solo

attuatore nell'ambito di un singolo stralcio funzionale, ivi compreso il Comune o suoi aventi causa, non fornisca le garanzie richieste, gli altri lottizzanti sono liberati da ogni obbligo o responsabilità al riguardo nei confronti del Comune, degli altri Enti interessati e degli altri co-lottizzanti e conseguentemente non saranno tenuti a prestare le garanzie di propria spettanza; essendo la presente pattuizione convenuta nell'esclusivo interesse delle parti diverse da quelle inadempienti, le parti adempienti avranno la facoltà di non avvalersene, facoltà da intendersi discrezionale ed insindacabile, e di prestare le relative fidejussioni parziarie a garanzia della quota di propria spettanza all'interno del singolo stralcio autonomo e funzionale ovvero parte di esso;

i) realizzare l'ERS nelle quantità di cui al precedente art. 3, titolo II, paragrafo a) punto 1), sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà per un prezzo di vendita unitario a mq. di SLV (superficie lorda vendibile misurata secondo le consuetudini del libero mercato) degli alloggi fissato in € 2.350,00 (Euro duemilatrecentocinquanta/00) determinato applicando un ribasso del 10% circa rispetto al prezzo attuale di vendita degli alloggi di edilizia residenziale libera in Castel San Pietro Terme riconosciuto dalle Parti in circa € 2.650,00 (Euro duemilaseicentocinquanta/00). Su richiesta del Comune i Proponenti predisporranno la misura equivalente del P.I.C.A. con riferimento alla Superficie Complessiva riferito alla SLV come sopra misurata. Il prezzo di vendita €/mq. SLV pari a 2.350,00 così fissato sarà 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.

II. CESI in LCA si assume l'impegno di formulare e protocollare, entro 10 gg. dalla sottoscrizione del presente Accordo, l'istanza all'Autorità di Vigilanza (MISE) per ottenere l'autorizzazione al perfezionamento dell'Accordo stesso nonché a compiere tutte le attività e a sostenere le relative spese, funzionali all'adempimento di tutti gli impegni assunti con l'Accordo.

III. Le Parti espressamente convengono che in sede di convenzione urbanistica del PUA verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza e delle inadempienze di cui ai precedenti titoli I e II e le eventuali penali.

Articolo 5 - IMPEGNI DEL COMUNE

I. Il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti dell'Accordo, si impegna a:

a) inserire tutti gli interventi previsti dal presente Accordo all'interno del POC ed in particolare i suoi contenuti qualitativi e quantitativi;

b) approvare il POC entro il 31/12/20;

c) consentire, in sede di PUA e relativa convenzione urbanistica, l'attuazione del Comparto per stralci autonomi e funzionali di attuazione, anche separatamente ed autonomamente, ed a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto per stralci autonomi e funzionali; conseguentemente consentire che le fidejussioni a garanzia siano riferite ad ogni singolo stralcio;

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

ICER srl
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

d) consentire, in sede di PUA e relativa convenzione urbanistica, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto sino alla concorrenza dei relativi costi derivanti dal computo metrico estimativo che verrà in detta sede allegato;

e) consentire, in sede di PUA e relativa convenzione urbanistica, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria del Comparto sino alla concorrenza dei relativi costi derivanti dal computo metrico estimativo che verrà in detta sede allegato; consentire anche, relativamente al contributo di sostenibilità (U3), l'impiego diretto a scomputo, se destinato alla realizzazione di opere infrastrutturali di carattere generale;

f) consentire, in seguito ad apposito collaudo parziale favorevole in corso d'opera, la riduzione proporzionale delle fidejussioni prestate a garanzia delle opere urbanizzazione del singolo stralcio funzionale in ragione della percentuale di opere tempo per tempo realizzate nell'ambito dello stralcio medesimo;

g) realizzare direttamente o per mezzo dei soggetti che entreranno nella disponibilità dei lotti edificabili e delle SU di pertinenza del Comune (CEC), laddove funzionalmente necessario come indicativamente esplicitato nell'Allegato B2 e meglio precisato nel redigendo PUA, la quota parte delle opere di urbanizzazione di sua spettanza nell'ambito del PUA, con affidamento dei lavori a termini di legge, obbligandosi a garantirne la realizzazione con le medesime modalità di cui alla lettera h), titolo I del precedente articolo 4;

II. Il Comune, ovvero i soggetti che entreranno nella disponibilità dei lotti edificabili afferenti la CEC, saranno tenuti a partecipare pro-quota a tutti gli oneri di progettazione e conseguenti nonché e a tutti gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio funzionale di spettanza (costi e fidejussioni a garanzia comprese) sulla base della ripartizione che verrà effettuata in quote millesimali sulla SU complessiva dello stralcio;

III. Le Parti espressamente convengono che in sede di convenzione urbanistica del PUA verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza e delle inadempienze di cui ai precedenti titoli I e II e le eventuali penali.

Articolo 6 – EFFICACIA E CONDIZIONI SOSPENSIVE

I. L'Accordo ha efficacia fino all'approvazione del 1° POC e comunque non oltre il 31/12/2020.

II. Ogni modifica al presente atto dovrà assumere forma scritta ed essere sottoscritta da tutte le Parti.

III. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dai Proponenti e dal Comune con la sottoscrizione dell'Accordo sono condizionati risolutivamente *(i)* al loro mancato esatto recepimento nel POC che verrà approvato dal Comune di Castel San Pietro Terme e *(ii)* all'approvazione definitiva di detto POC entro la data del 31/12/20.

IV. Le Parti espressamente convengono inoltre che l'Accordo è sospensivamente condizionato *(iii)* all'ottenimento da parte di CESI in LCA dell'autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza (MISE) (art. 206 L.F.) al presente Accordo.

V. Le Parti espressamente convengono inoltre che Il consenso di ICER all'Accordo e relative procedure è anch'esso condizionato *(iiii)* all'autorizzazione di cui al precedente titolo IV e alla conseguente possibilità per CESI in LCA di assumere gli obblighi derivanti dall'Accordo.

Articolo 7 - SPESE

I. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione dell'Accordo sono a carico dei Proponenti.

II. Le spese e i costi notarili e fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge. Saranno a carico di tutti i soggetti interessati all'attuazione dell'intero Comparto le spese relative ad eventuali atti di ricomposizione fondiaria. Le Parti convengono che il Comune, ove direttamente parte di detti atti di trasferimento, sarà in ogni caso esonerato da oneri notarili.

Articolo 8- RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

I. Il termine del 31/12/20 previsto per l'approvazione definitiva del POC è essenziale ed il suo mancato rispetto comporta il venir meno dell'efficacia dell'Accordo, salva restando la facoltà delle Parti di prorogarlo con espressa e scritta manifestazione del consenso e della relativa volontà.

II. A seguito dell'eventuale approvazione del Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela ed l'uso del territorio", l'accordo assumerà gli effetti di "Accordo operativo" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, o come nella versione approvata risulterà denominato, condividendo le Parti 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.

III. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti singolarmente dai Proponenti, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. I Proponenti, così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni singolarmente assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

IV. Per quanto non espressamente previsto trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990, e successive modifiche e integrazioni, all'art. 18 L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
In Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

ICER srl
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

Articolo 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

I. 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 - sarà esclusivamente competente il foro di Bologna.

Articolo 10 – ELEZIONE DI DOMICILIO

I. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

Si allegano:

ALLEGATO A: Individuazione catastale delle aree interessate dal presente Accordo;

ALLEGATO B: Relazione;

ALLEGATO B2 : Assetto Urbanistico- DUC;

ALLEGATO B3.4: Superfici il Portone;

ALLEGATO B3.5: Superfici e stralci autonomi e funzionali il Portone;

ALLEGATO Cillario: Art. 18 L.R. 20/2000 e smi per l'attuazione del Parco Cillario;

ALLEGATO OO.UU: Aree di cessione al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto Borghetto;

ALLEGATO SCHEDA TECNICA: Scheda tecnica descrittiva dei parametri, delle superfici e delle modalità di intervento.

E richiesto io Segretario Generale Rogante ho ricevuto il presente contratto dattiloscritto, da persona di mia fiducia, su nr. .... facciate e fin qui ..... facciata del quale ho dato lettura ai contraenti che lo riconoscono conforme alle loro volontà, e con me lo sottoscrivono.

Il Segretario Generale

Per il Comune di Castel San Pietro Terme

Per Cooperativa Edil-Strade Imolese soc. coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa

Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

Per ICER S.r.l.

ICER s r l
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA PRESENTATA IL 16/10/2017 N. PROT. 0022199/2017 RIGUARDANTE L'AMBITO ANS_C2.5, D_N.3 e D_N.21-

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 18/04/2017 al prot. n. 0008187/2017, e successivamente integrata in data 16/10/2017 al prot. n. 0022199/2017 comprensiva di tutti gli allegati, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative.

In data odierna, alle ore 18.30, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig. Massimiliano Stagni, in qualità di delegato del Commissario Liquidatore di CESI in Liquidazione Coatta Amministrativa (LCA) Dott. Antonio Gaiani, giusta delega allegata (Allegato N. 1), proponente;
2. Sig. Vincenzo Raggi, in qualià di Legale rappresentante di ICER s.r.l., proponente;
3. Arch. Fabio Morara, tecnico incaricato;
4. Fausto Tinti, Sindaco;
5. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
6. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

ICER s.r.l.
Galleria Cavour n. 7
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535241

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 2). E' esclusa qualsiasi forma di solidarietà fra i proponenti e loro aventi causa in qualsiasi fase della procedura e nell'assunzione di qualsiasi obbligazione.

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA Piano Urbanistico Attuativo entro 6 mesi dall'entrate in vigore del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 3 mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dello stralcio autonomo e funzionale C (come da allegato B2 alla proposta) entro 9 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- Presentazione del primo titolo edilizio per la realizzazione del primo fabbricato entro 3 mesi dal rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione (primo stralcio);
- Versamento del contributo di sostenibilità (U3) commisurato in complessivi € 122.905 secondo le seguenti tempistiche: nella misura del 100% del contributo dovuto proporzionalmente per ciascun fabbricato contestualmente al rilascio del PDC di ogni singolo fabbricato, potendo in sede di convenzione urbanistica attuativa definirne l'impiego diretto a scomputo, se destinato alla realizzazione di opere infrastrutturali di carattere generale.

Si condivide inoltre che la realizzazione degli stralci autonomi e funzionali B e D (come da allegato B2 alla proposta) sia subordinata alla presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione degli stralci autonomi e funzionali A e C. Tale vincolo di subordine verrà a cessare decorsi 18 mesi dall'entrata in vigore del POC qualora almeno uno dei soggetti attuatori degli stralci A o C non abbia presentato il PDC delle opere di urbanizzazione.

Si precisa che:

- in conseguenza della Procedura di LCA di CESI soc. coop., con Decreto Ministeriale n. 225/2014 GU del 8/7/2014, ai sensi dell'art. 206 LF, le procedure di cui sopra e le conseguenti relative tempistiche, ivi incluse quelle relative al vincolo di subordine, sono sottoposte all'autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza del MISE.
- Il consenso dell'altro lottizzante ICER s.r.l. alla presente proposta e relative procedure è anch'esso condizionato, anche con riferimento alle tempistiche, alla suddetta autorizzazione e conseguente possibilità per CESI in LCA di assumere gli obblighi relativi;

Si precisa inoltre che:

- L'ERS, nei limiti della suddetta proposta presentata, sarà a totale carico dei proponenti sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà;
- 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, secondo i criteri di cui al punto successivo;

- Il prezzo di vendita unitario a mq. di SLV (superficie lorda vendibile) degli alloggi di ERS 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;
- 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;
- Su richiesta del Comune i Proponenti predisporranno la misura equivalente del P.I.C.A. con riferimento alla Superficie Complessiva riferito alla SLV come sopra misurata;
- 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.

Castel San Pietro Terme, 18 ottobre 2017.

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

I Proponenti
.....
.....
ICER srl
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Delega CESI soc. coop. in LCA.
2. Scheda sintetica della proposta di POC.

ALLEGATO N.1

COOPERATIVA
EDIL-STRADE
IMOLESE

In Liquidazione Coatta Amministrativa

Spett.le

Comune di Castel San Pietro Terme

Alla c.a. del Sindaco Fausto Tinti

Imola, 11 ottobre 2017

OGGETTO: delega per la partecipazione e sottoscrizione del verbale conclusivo della concertazione urbanistica per l'inserimento in POC dell'ambito ANS_C2.5 Portone , D.N3 Parco Cillario e D.N 21 Portone

Con la presente, io sottoscritto Antonio Gaiani in qualità di Commissario Liquidatore di CESI soc. coop. in LCA nominato con Decreto Ministeriale n. 225/2014 del 08/07/2014,

DELEGO

Il sig. Massimiliano Stagni nato ad Alfonsine (RA) il 6/9/1971 a partecipare all'incontro convocato il giorno 18 ottobre 2017 alle ore 16.00 presso il Comune di Castel San Pietro Terme, ovvero data diversa, per la sottoscrizione del verbale conclusivo della concertazione urbanistica relativa alle aree in proprietà della Procedura inserite negli ambiti ANS_C2.5 Portone , D.N3 Parco Cillario e D.N 21 Portone.

La presente delega alla sottoscrizione del verbale viene affidata con promessa di rato e valido dell'operato del delegato, con ogni potere al riguardo, in modo che allo stesso non si possa eccepire carenza o indeterminatezza di mandato.

In fede,

Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

Uffici decentrati:

MILANO	VENEZIA	MANTOVA	SOLOGNA
Piazza S. Erasmo 3	C.so Risorgimento, 15	Via dell'Alpino, 1	Via F.lli Cervi, 3/a
20121 Milano	30020 S. Giorgio di Livenza	46030 S. Biagio	40024 Castel San Pietro
tel. 02 8051116	tel. 0421 290263	tel. 0376 263394	tel. 051 941151

Registro Imprese di BO e Codice Fiscale 00292990373 - Partita IVA 00499091202 - R.E.A. BO n. 86016 - PROTOS SOA n. 10449-10450/11/00
Albo Società Cooperative n. A101124 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - Categoria: Cooperative di Produzione e Lavoro

ALLEGATO 2

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 13 ICER - CESI - AMBITO ANS_C2.5 ED AMBITI DN.3 PARTE, DN.4 PARTE, DN.21 E UNA QUOTA DI DEA

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.5 mq	124000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	20000	
SUPERFICIE AMBITO ANS_ C2.5 DICHIARATO mq (100%)	124311	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,11	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,17	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	21133	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) AMBITO Su	20000	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi		
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi		
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su		
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su		
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su		
ALLOGGI TOTALI		
ERS - Su/Alloggi		
ERS PRIVATA - Su/Alloggi		
ERS COMUNALE - Su/Alloggi		
Area ceduta all'Amministrazione		
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 0	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.5 mq	124000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	20000	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.5 (71,14%)	88211	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	14114	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	14114	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	14228	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	13867	**195**
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	10400	146
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	3467	49
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	7627	107
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	3467	49
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	247	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	247	
ALLOGGI TOTALI		**195**
ERS - Su/Alloggi	2773	**39**
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	2773	39
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
AREA DN.3 (parte) mq	7461	
INDICE Utp mq/mq	0,04	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	298	**4**
AREA DN.21 (parte) mq	13448	
INDICE Utp mq/mq	0,02	
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE	269	**4**
ATTERRAGGIO NELLA CEC DELL'AMBITO DA DN.3 E DN.21		
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA + atterraggi da DN)	€ 122.905	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDICE

C.E.S.I. Società Cooperativa
Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Via Sabbatani, 14 - 40026 Imola (BO)

ICER srl
Galleria Cavour n. 4
40124 BOLOGNA
C.F. e P.I. 03535240372

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 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

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 SRL
Via Conventino, 1117/C
40024 CASTEL S. PIETRO T. (BO)

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 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 allo 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 18/04/2017 PROT N° 0008159, e successivamente integrata in data 06/10/2017 PROT. N. 0021299, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;

Il Soggetto Proponente compare, così rappresentata nel presente atto, in qualità di Società Proprietaria di terreni siti in Castel San Pietro Terme Capoluogo, Via Emilia Ponente n. 211, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 84 particelle 20 – 107 - 543, aree aventi una superficie totale di mq. 7.530, e meglio individuate nell'estratto di RUE 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;

-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 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 riferto 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 presentazione 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 compartecipare 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;

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 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

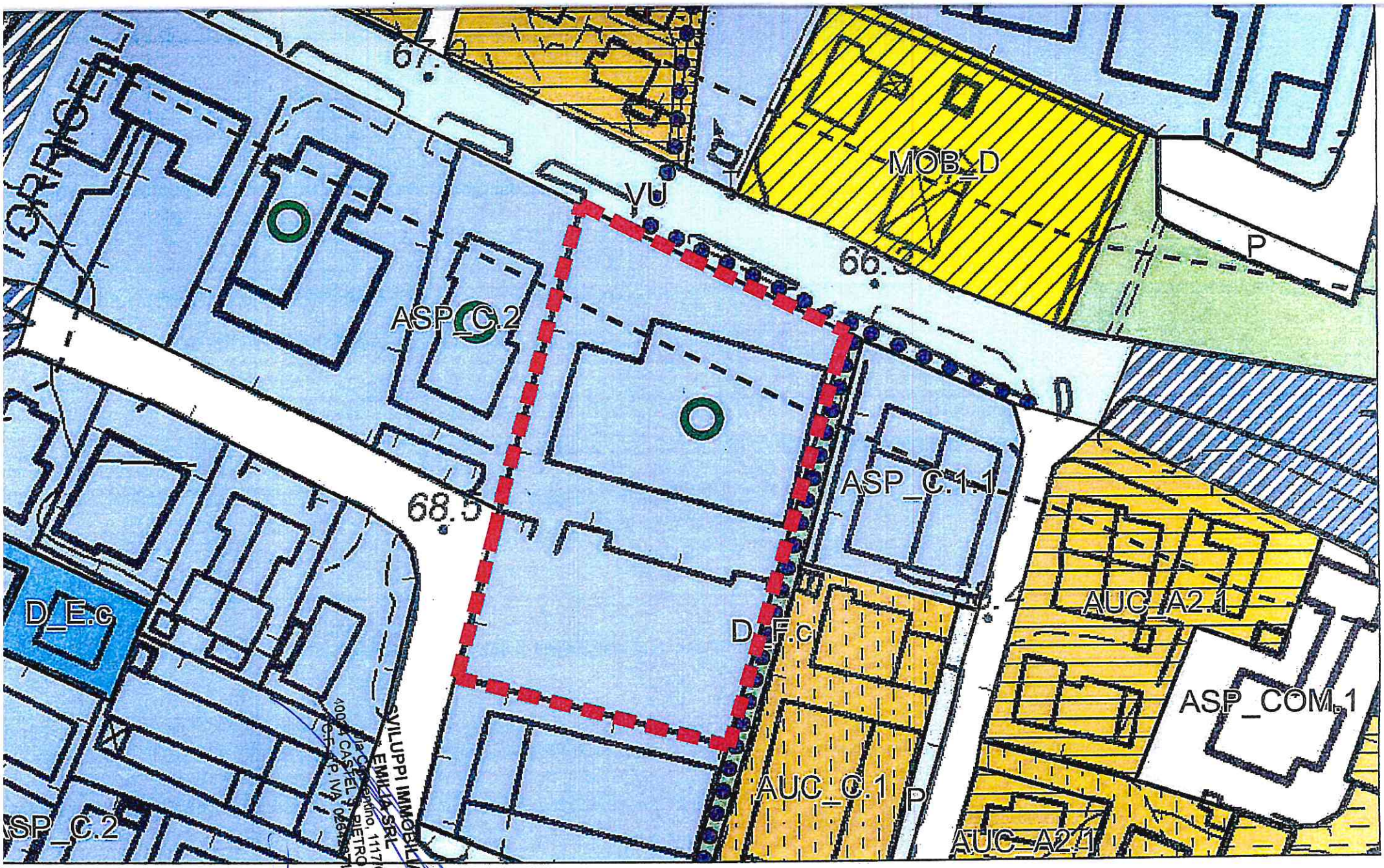
.....

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

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
.....


VU
MOB_D
P
ASP_C.2
ASP_C.1.1
D_E.c
D_F.c
AUC_A2.1
ASP_COM_1
AUC_C.1
P
AUC_A2.1
ASP_C.2
SVILUPPI IMMOBILIARI EMILIA SRL
PROPRIETA' SIE srl - ESTRATTO RUE

ALLEGATO 3

SCHEDA 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 (%)	-	ALLOGGI	SUPERFICIE SUB AMBITO mq (%)	-	ALLOGGI	PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
INDICE Ut(p) PROPOSTO	-		INDICE Ut(p) PROPOSTO	-							
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-		INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-		CEP	1325		€ 492,43		€ 652.470
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-		EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-		ERS	265		€ 492,43	0,50	€ 65.247
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	-		EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	-		EXTRA CEA					€ 0
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	-		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	-							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	-		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	-		**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO**					€ 717.717
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	-		PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	-		CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	-							
ALLOGGI TOTALI			ALLOGGI TOTALI			AREA CEDUTA					€ 0
ERS - Su/Alloggi	-		ERS - Su/Alloggi	265		ERS	265		€ 492,43	0,50	€ 65.247
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	-		ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265		U3	1325		€ 15,00		€ 19.875
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	-		ERS COMUNALE - Su/Alloggi	-		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 220.000
Area ceduta all'Amministrazione			Area ceduta all'Amministrazione								
						TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 305.122
PROPOSTA DI TRASFERIMENTO IN CEC DI AMBITI DI ESPANSIONE			PROPOSTA DI TRASFERIMENTO IN CEC DI AMBITI DI ESPANSIONE DI Su RESIDUA						**BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA**		**43%**
DI Su TERZIARIA/COMMERCIALE RESIDUA mq	1325	19	RESIDUA PER UN TOTALE DI 1325 mq (*)	1325	19						
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 scomputo della CEC dell'ambito ANS_C2.5
2. versamento delle U3

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

SVILUPPI IMMOBILIARI
EMILIA SRL
Via Cesare Battisti, 11/C/D
42122 REGGIO NELL'EMILIA (RE)
C.F. e P.IVA 02615280354

Città di Castel San Pietro Terme
Città Metropolitana di Bologna

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLA PROPOSTA n.15 – PROT N° 0008159 DEL 18/04/2017 ED INTEGRAZIONE PROT. N. 0021299 DEL 06/10/2017, RIGUARDANTE ***L'AMBITO ASP _C.2. Via Emilia Ponente n. 211 Capoluogo,*** **proprietà SIE s.r.l.**

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 18/04/2017 PROT N. 0008159 e successivamente integrata in data 06/10/2017 PROT. N. 0021299, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 16.00, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. 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

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

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, proponente;

2. Arch. Morara Fabio, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla istanza PROT N° 0008159 del 18/04/2017 ed integrazione PROT. N. 0021299 del 06/10/2017.

L'intervento riguarda un ambito di RUE nel quale è previsto un progetto di sostituzione e riqualificazione. E' prevista la realizzazione di una struttura commerciale oltre a superfici residenziali e terziarie; al fine di consentire la migliore riqualificazione del lotto si condivide di:

- non utilizzare nell'intervento previsto nel lotto di RUE, tutta la Su disponibile ad uso terziario/commerciale/residenziale, ma consentirne il trasferimento della quota di 2.120 mq di Su nell'ambito residenziale di espansione ANS_C2.5 PORTONE utilizzando una quota equivalente di CEC ad uso residenziale; il trasferimento sarà effettuato inserendo un coefficiente di riduzione per la quota a destinazione terziaria pari al 50%;
- individuare un contributo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche per un importo corrispondente ad € 220.000,00.

Gli ulteriori 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.) a destinazione residenziale prevedendo 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.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 19 ottobre 2017

Si allega:
ALLEGATO 1 – Tabella riepilogativa delle superfici utili
ALLEGATO 2 – Bozza art. 18
ALLEGATO 3 – SCHEDA SINTETICA DELLA PROPOSTA DI POC

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

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

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

ALLEGATO 1 – Tabella riepilogativa delle superfici utili

RIEPILOGO SUPERFICI RESIDUE (Su) RISULTANTE DAL PROGETTO GIA' PRESENTATO

a)	Superficie ad uso residenziale	Su mq 250
b)	Residuo superficie commerciale Ad uso alimentare	Su mq 280
c)	Residuo superficie ad uso terziario	Su mq 1590

PARAMETRI DI CONVERSIONE

a)	Superficie ad uso residenziale	parametro 1 / 1	Su mq 250
b)	Residuo superficie commerciale Ad uso alimentare	parametro 1 / 1	Su mq 280
c)	Residuo superficie ad uso terziario	parametro 1 / 2	Su mq 795
		TOTALE	***Su mq 1.325***

Castel San Pietro Terme, 19 ottobre 2017

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

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA PRESENTATA IL 18/04/2017 N. PROT. 8183 RIGUARDANTE L'AMBITO L'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANS_C2.4 E L'AMBITO DN.8.

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 18/04/2017 al prot. n. 8183/2017 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC; la proposta è stata poi successivamente integrata e rimodulata per alcuni contenuti in data 1/10/2017 al prot. n. 21539/2017 ed in data 09/11/2017 (Prot. N° 24026).
- la già richiamata deliberazione di Giunta N° 163/2017 ha anche definito il dimensionamento di espansione residenziale del primo POC nell'ordine di 500 alloggi teorici, quota assoggettabile a riparametrazione non sostanziale in conseguenza alla esatta definizione delle quote di edificabilità esprimibili dai comparti a seguito della chiusura della fase di concertazione;
- si rende necessario ora stabilire se la proposta in questione possa consentire la formulazione conclusiva in fase di concertazione ed abbia quindi tutti i contenuti e requisiti necessari per l'inserimento della medesima nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 13, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig. Massimiliano Stagni, in qualità di delegato del Commissario Liquidatore di CESI in Liquidazione Coatta Amministrativa (LCA) Dott. Antonio Gaiani, giusta delega allegata (Allegato N. 1), proponente;
2. Sig. Vincenzo Raggi, in qualità di Legale Rappresentante della Società ICER SrL, proponente;

3. Sig. Antonio Bazzoni, in qualità di Legale Rappresentante della Società La Collina SrL, proponente;
4. Sig. Sergio Santi, in qualità di Legale Rappresentante della Società La Collina SrL, proponente;
5. Fausto Tinti, Sindaco;
6. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
7. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

I proponenti tutti e l'Amministrazione Comunale sono definiti in seguito come le Parti.

L'Amministrazione comunale rileva per quanto attiene alla proposta, nelle diverse formulazioni avvenute e protocollate nelle fasi di presentazione e di concertazione sopra richiamate, le seguenti criticità:

1. in sede di approvazione definitiva del PSC in scheda VIP sono state inserite le seguenti precise e specifiche condizioni ed indirizzi progettuali di carattere formale e progettuale: "*la progettualità dovrà conformare le previsioni del DUC dell'ambito alle indicazioni del DPQU nell'ambito del POC, mediante una idonea valutazione di sostenibilità dell'intervento in termini di: - analisi demografica e sociale; - quote di fabbisogno che non trovano risposta all'interno del territorio urbanizzato e negli ambiti di nuovo insediamento già previsti in PSC e comunque non ricompresi nel sistema collinare*";
2. le risposte alle precise e specifiche condizioni suddette non sono riscontrabili a supporto della proposta e non redigibili da questa Amministrazione nell'ambito del DPQU del POC anche per via del dimensionamento parziale affidato al primo POC e della mancata presentazione e quindi analisi delle proposte di insediamento di espansione residenziale della totalità degli ambiti previsti dal PSC;
3. le sinergie attivabili con il comparto turistico e più in specifico con il sistema territoriale afferente al comparto turistico, appaiono deboli in quanto seppure contestualizzate temporalmente non erano ben definite per tipologia e consistenza dell'intervento;
4. la conseguente pesatura della proposta, effettuata sulla base dei criteri e dei parametri definiti sempre dall'atto di Giunta comunale N° 163/2017 ha assegnato alla proposta il punteggio di 32,9/100 definendone la posizione N°10 nell'elenco delle proposte relativo ai soli ambiti potenziali per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (ANS_C), condizione che si colloca oltre la soglia di dimensionamento residenziale di 500 alloggi equivalenti teorici rimodulati in N° 548 a seguito della definizione dei singoli interventi;
5. si rende però necessario porre in evidenza come il confronto effettuato in sede concertativa non abbia consegnato all'Amministrazione elementi sufficienti tali da poter sostenere la proposta per il suo inserimento nella fase di adozione del primo POC, e consentire un adeguato contraddittorio con la Città Metropolitana di Bologna nella successiva fase di espressione delle riserve relativamente al contrasto con la normativa di PSC.
6. La proposta attuativa, quindi non ha le caratteristiche per poter essere inserita nel primo POC in corso di formazione.

I soggetti proponenti CESI, ICER SrL e "La Collina SrL" prendono atto delle criticità formulate dal Comune ai precedenti punti 2, 3, 4, 5, 6 ma non le condividono.

Tuttavia, le Parti si danno atto che la proposta presentata è conforme al PSC vigente, rimanendo nel contempo subordinata alle condizioni di cui alla parte C - Indirizzi progettuali della scheda VIP ANS_C2.4, e che la Giunta comunale con delibera n. 163 del 05/10/2017 l'ha classificata come meritevole di accedere alla fase di negoziazione, pur se con contenuti in parte discordanti all'apparato normativo del PSC.

Pertanto:

1. il Comune si impegna a valutare l'inserimento della Proposta presentata in un successivo POC;
2. ovvero qualora sia approvata ed entri in vigore la nuova legge urbanistica regionale di cui al Disegno di Legge Regionale approvato con delibera GR n. 218 del 27/02/2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", le Parti si assumono l'impegno a valutare la sottoscrizione di uno o più "Accordi operativi" di cui all'art. 38 del Disegno di Legge, ovvero così come risulterà dalla formulazione definitiva della medesima, al fine di ricomprendere l'ambito, ovvero parte di esso, nella pianificazione operativa urbanistica ed attuativa comunale.

Di tutto ciò il Comune si impegna a darne atto nella delibera di adozione del POC.

Si da atto che il soggetto ANUSCA FORM, rappresentato dall'Amministratore Unico Sig. Santi, non sottoscrive il presente verbale e si riserva di esprimersi in merito ai contenuti del presente verbale con successiva comunicazione scritta ai presenti.

Si da atto infine che risulta assente il proponente Sig.ra Bianca Cavazza

Castel San Pietro Terme, 14 Novembre 2017.

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

I Proponenti
Sig. Massimiliano Stagni .....
Sig. Vincenzo Raggi .....
Sig. Antonio Bazzoni .....
Sig. Sergio Santi .....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

COOPERATIVA EDIL-STRADE IMOLESE
Società Cooperativa

Sede legale:
40026 IMOLA (BO) • via Sabbatani 14
tel. 0542.623111 • fax 0542.623235
infocesi@coopcesi.it • www.coopcesi.it
cesi@cesi.legalmail.it

In Liquidazione Coatta Amministrativa

Spett.le

Comune di Castel San Pietro Terme

Alla c.a. del Sindaco Fausto Tinti

Imola, 13 novembre 2017

OGGETTO: delega per la partecipazione e sottoscrizione del verbale conclusivo della concertazione urbanistica per l'inserimento in POC dell'ambito ANS_C2.4 Collina

Con al presente io sottoscritto Antonio Gaiani in qualità di Commissario Liquidatore di CESI soc. coop. in LCA nominato con Decreto Ministeriale n. 225/2014 del 08/07/2014,

DELEGO

Il sig. Massimiliano Stagni nato ad Alfonsine (RA) il 6/9/1971 a partecipare all'incontro convocato il giorno martedì 14 novembre 2017 alle ore 12.00 presso il Comune di Castel San Pietro Terme, ovvero data diversa, per la sottoscrizione del verbale conclusivo della concertazione urbanistica relativa alle aree in proprietà della Procedura inserite nell'ambito ANS_C2.4 Collina.

La presente delega alla sottoscrizione del verbale viene affidata con promessa di rato e valido dell'operato del delegato, con ogni potere al riguardo, in modo che allo stesso non si possa eccepire carenza o indeterminatezza di mandato.

In fede,

Cooperativa Edil-Strade Imolese
in Liquidazione Coatta Amministrativa
Dott. Antonio Gaiani
(Commissario Liquidatore)

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

(Provincia di Bologna)

Registro Contratti. N°. del

ACCORDO ART.18 DELLA LR N° 20/2000 E SMI FUNZIONALE ALL'INSERIMENTO IN POC DELL'INTERVENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA RIGUARDANTE L'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANS_C 2.6 denominato QUADERNA NORD (parte)

L'anno duemiladiciassette, (2017) il giorno 25 (venticinque) del mese di ottobre, presso la Sede Municipale, Piazza XX settembre n° 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera Comunale n° 163 in data 05/10/2017, dichiarata immediatamente eseguibile,

TRA

- **il Comune di Castel San Pietro Terme**, nella persona dell'Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19/04/1960 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 Comunale n. 163 in data 05/10/2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

E

Manzoni Paolo, nato a Bologna il 06/07/1937 e residente per la carica in Via Di Corticella n. 183 a Bologna, codice fiscale MNZPLA37L06A944K, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore 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 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 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

QUERCE S. Amministratore U.

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 18/04/2017 con protocollo N° 8175 e successivamente integrata in data 23/09/2017, con protocollo N. 20286 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;

Il Soggetto Proponente compare, così rappresentata nel presente atto, in qualità di proprietario di terreni siti in Castel San Pietro Terme (BO) distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 68 – Mappali 985 – 989 - 991 aree aventi una superficie totale di mq. 14.306, coincidenti con il 25,59% dell'ambito di espansione di PSC ANS_C2.6 Quaderna nord (parte) 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;

- 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 /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:

QUERCE SRL
Amministratore Unico

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 espansione;

Art.3)- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto l'attuazione parziale a stralcio/complessiva della previsione di PSC ANS_C2.6 Quaderna nord (parte) 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) 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) a presentare il progetto di PUA Piano Urbanistico Attuativo entro un anno;

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

d) a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro tre mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

e) a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 19.237,00 in sede di rilascio dei permessi di costruire delle singole unità immobiliari potendo in sede di convenzione urbanistica attuativa definirle l'impiego diretto a scomputo se destinato alla realizzazione di opere infrastrutturali di carattere generale;

f) a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate alla realizzazione della quota edificatoria di competenza comunale (CEC) come individuate nel progetto di PUA, in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

g) realizzare le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, in modo unitario per l'intero ambito C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà, indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA; singoli accordi dovranno pertanto

QUERCE SRL

prevedere l'impegno alla realizzazione complessiva delle dorsali principali della rete fognaria e di eventuali altri sottoservizi;

h) eventuali soluzioni per opere di urbanizzazione che consentano al proponente di allacciarsi anticipatamente a reti di smaltimento esistenti potranno essere valutate dall'A.C. fermo restando l'obbligo di compartecipazione per la propria quota parte alla realizzazione delle dorsali di cui al paragrafo precedente;

i) a garantire adeguatamente la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA secondo le modalità e le tempistiche che saranno definite in sede di PUA;

l) a 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 inerenti e conseguenti la realizzazione degli interventi previsti.

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;

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.

QUERCE SRL
Amministratore Unico

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) Schema planimetrico di massima sub Ambito ANS_C2.6

B) Estratto di mappa catastale

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

.....

p. IL SOGGETTO PROPONENTE

..... QUERCE SRL Amministratore Unico

ALLEGATO A

PARCH. P. min 482 MQ
VERD. P. min 1809 MQ
altri usi distribuiti nei lotti

CEC

VERDE PRIVATO

ERS

VERDE PUBBLICO

CEP LIBERA

SU 177mq
115mq
SU 354mq
120mq
737mq
SU 177mq
SU 177mq
140mq
140mq
SU 340mq
SU 544mq
SU 435mq

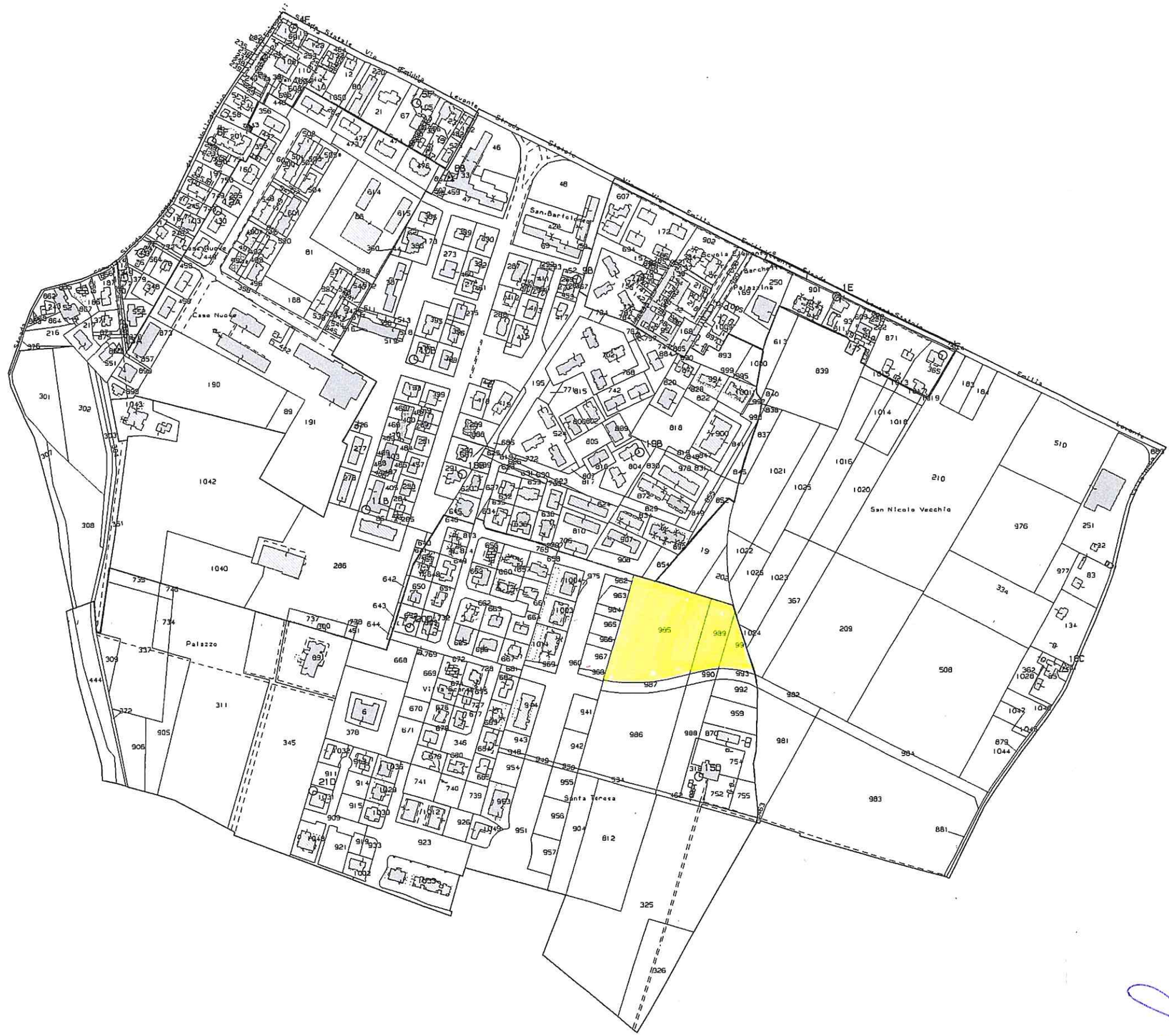
QUERCE SRL
Amministratore Unico

QUERCE SRL
Via Del Battiferro, 4
40129 BOLOGNA (BO)
C. F. e P. IVA 02455 112.05
Tel. 051/4152328 Fax 051/4152490

ALLEGATO B

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA

Vis. tel.(0.90 euro)



23-Feb-2017 18:23:20
Prot. n. T351376/2017

Scala originale: 1:10000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio: 68

N=4921500

QUERCE S.r.l.

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N° 17 RIGUARDANTE L'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANS_C 2.6 denominato QUADERNA NORD (parte).

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 18/04/2017 con N° 8175, e successivamente integrata in data 23/09/2017 al prot. n. 0020286/2017 comprensiva di tutti gli allegati, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

Relativamente alla proposta pervenuta al Protocollo comunale in data 18/04/2017 con N° 8175 e successivamente integrata in data 23/09/2017 con Prot. N° 20286, presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig.ri Manzoni Paolo in qualità di legale rappresentante della società Querce S.R.L.,
2. Sig. Romagnoli Mauro, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

QUERCE S.R.L.
Amministratore Unico

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N.1).

Gli interventi previsti e le relative tempistiche sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro 1 anno dall'approvazione del POC;
- Firma della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 3 mesi dalla approvazione dello stesso;
- Presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto entro 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 19.237,00 in sede di rilascio dei Permessi di Costruire delle singole unità immobiliari, finalizzato ad assolvere la condizione all'attuazione del comparto per quanto attiene alla realizzazione del percorso lungo il Quaderna;
- le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, dovranno essere realizzate in modo unitario per l'intero ambito C2.6, in proporzione alle percentuali di proprietà, indipendentemente dal fatto che esso sia soggetto a più PUA. Singoli accordi dovranno pertanto prevedere l'impegno alla realizzazione complessiva delle dorsali principali della rete fognaria e di eventuali altri sottoservizi;
- eventuali soluzioni per opere di urbanizzazione che consentano al proponente di allacciarsi anticipatamente a reti di smaltimento esistenti potranno essere valutate dall'A.C. fermo restando l'obbligo di compartecipazione per la propria quota parte alla realizzazione delle dorsali di cui al paragrafo precedente.
- Il soggetto proponente si impegna a sostenere l'intero costo di progettazione del PUA e di progettazione delle opere di urbanizzazione; sono a carico dell'amministrazione comunale gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente in percentuale alle Superficie Utile di proprietà.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 25 ottobre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

Comune di Castel San Pietro Terme
Piazza XX Settembre 3 - 40024 Castel San Pietro Terme (BO)
Tel. 051.69.54.111 - Fax 051.69.54.141
email (PEC): comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it
Partita IVA: 00514201201 Codice Fiscale: 00543170377 Cod. catastale C265

Il Proponente

.....

Il Dirigente

Area Servizi al Territorio

Arch. Angelo Premi

.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 17 LE QUERCE s.r.l. - AMBITO ANS_C2.6 PARTE

REV 25/10/17 mod

CONTENUTI PROPOSTA		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (25,59%)	14306	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2289	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2378	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	2171	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	2260	32
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1717	24
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	543	8
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1194	17
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	543	8
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su (**)	118	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	89	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	29	
ALLOGGI TOTALI		32
ERS - Su/Alloggi	434	6
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	434	6
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 19.245	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	NON PROPOSTO	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	NON PROPOSTO	

ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE		
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.6 mq	56000	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8500	
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.6 mq (25,54%)	14306	ALLOGGI
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *	
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16	
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2289	
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2289	
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	2171	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	2171	31
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	1628	23
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	543	8
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1194	17
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	543	8
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	118	
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	89	
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	30	
ALLOGGI TOTALI		31
ERS - Su/Alloggi	434	6
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	434	6
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili	
CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 19.237	
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0	
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0	

PESATURA ECONOMICA

PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CEP	1194		€ 432,82		€ 516.785
ERS	434		€ 432,82	0,50	€ 93.961
EXTRA CEA	89		€ 118,49		€ 10.486
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO					€ 621.232

PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
AREA CEDUTA	2861		€ 8,27		€ 23.662
ERS	434		€ 432,82	0,50	€ 93.961
U3	1282		€ 15,00		€ 19.237
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 136.860
BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**22%**
CEC	543		€ 432,82		€ 234.902
EXTRA CEA COMUNALE	30		€ 118,49		€ 3.495
TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 375.258
BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC					**60%**

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDICE

QUERCE S.r.l.
Amministratore Unico

ALLEGATO 4

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 DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI CUI ALL'AMBITO DI PSC ASP_AN.2.2

(parte

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

Faustino Ferrari, nato a Montichiari (BS) il 12/09/1938 C.F. FRRFTN38P12F471L, che interviene nel presente atto in qualità di Legale Rappresentante della Fap Investments s.r.l. avente sede in San Zeno Naviglio (BS), C.F. e P. IVA 02587070984, società proprietaria delle aree oggetto del presente accordo, 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 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 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 allo 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 18/04/22017 (N° Prot. 8184, 8185, 8186), e successivamente integrata in data……, 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 hanno avuto accesso alla redazione ed adozione del POC;

- Il Soggetto Proponente compare, così rappresentata nel presente atto, in qualità di proprietario dei terreni siti in Castel San Pietro Terme (BO) – Via Madonnina, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 32 Mappali 317-318-319-33-58-86-195-17-312-313-310-311-86-88 e parte dei Mappali 307-308-309-310-311-314-315-316-318-319, aree aventi una superficie totale di mq. 228.811, coincidenti con il……% dell'ambito di espansione di PSC……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 18/10/2017 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 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 riguardanti parte dell'Ambito di Espansione Produttiva ASP_AN2.2.

Art.3)- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto l'attuazione parziale a stralcio/complessiva della previsione di cui all'Ambito richiamato secondo i parametri e dimensioni di cui alla scheda allegata di seguito riportati sinteticamente:

-;**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) 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) a presentare il progetto di PUA. Piano Urbanistico Attuativo entro la validità del primo POC a cui accede;

c) a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 10/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 1.000.000,00 secondo le modalità e tempistiche che saranno dettate dalla convenzione urbanistica attuativa, dichiarandosi disponibile a definirne l'impiego diretto a scomputo per la realizzazione di opere infrastrutturali di carattere generale;

d) a versare il contributo ERS commisurato per l'intervento in € 1/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 155.591,48 secondo le modalità e tempistiche che saranno dettate dalla convenzione urbanistica attuativa;

e) a garantire adeguatamente la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA secondo le modalità e le tempistiche che saranno definite in sede di PUA;

f) a realizzare la quota di verde pubblico anche all'esterno dell'ambito, al fine di implementare la fascia boscata mitigativa prevista fra le opere per la realizzazione della 4ª corsia dell'Autostrada A14. Per contro il Comune, condividendo questa proposta, si impegna ad autorizzare questa realizzazione extra comparto;

g) a 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 inerenti e conseguenti la realizzazione degli interventi previsti;

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;

c) a consentire la possibilità di impiego diretto a scomputo degli importi complessivi dovuti per le U3 per opere infrastrutturali di carattere generale disciplinando il dettaglio attuativo delle stesse in sede di convenzione urbanistica attuativa.

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.

I contenuti del presente accordo dovranno altresì essere riportati nelle modalità attuative di un eventuale ed autonomo procedimento acceleratorio di cui all'Art. 8 del DPR N° 160/2010, che se attivato, una volta conclusosi positivamente farà decadere il presente accordo.

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.

C) Schema di assetto urbanistico complessivo e non vincolante dell'intervento.

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

.....

p. IL SOGGETTO PROPONENTE

.....

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N° 19 RIGUARDANTE L'AMBITO RIGUARDANTE L'AMBITO DI ESPANSIONE PRODUTTIVA ASP_AN.2.2 (parte)

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 in data 18/04/2017 con N° 8184, 8185 e 8186 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 11.00, relativamente alla proposta in questione presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig. Faustino Ferrari, proponente;
2. Ing. Fabio Revolti, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

1. La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da

riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N.1), oltre che definire lo schema di assetto prefigurato in questa fase per l'attuazione del comparto (Allegato N. 2).

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, entro la validità del 1° POC;
- Il versamento del contributo U3 o l'impiego del medesimo direttamente a scomputo congiuntamente alle modalità di versamento del contributo ERS saranno disciplinate in sede di convenzione urbanistica attuativa,

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N.4).

Castel San Pietro Terme, 07 novembre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

Il Proponente Sig. Fausto Ferrari
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Schema di assetto complessivo dell'ambito;
3. Scheda di assetto sub ambito
4. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

ALLEGATO 1

REV 31/10/17

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 19 MA.FE. SRL - AMBITO ASP_AN2.2 PARTE

CONTENUTI PROPOSTA			ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE			PESATURA ECONOMICA					
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.2 mq	379000		SUPERFICIE TOTALE AMBITO ASP_ AN2.2 mq	379000							
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	0							
SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_AN2.2 (60,37%)	228811	ALLOGGI	SUPERFICIE SUB AMBITO ASP_AN2.2 (60,37%)	228811	ALLOGGI	PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
INDICE Ut per uso terziario e commerciale	0,35		INDICE Ut per uso terziario e commerciale	-							
INDICE Uf per uso produttivo	0,90		INDICE Uf per uso produttivo	0,90		CEP					€ 0
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-		INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	-		ERS					€ 0
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	155591		€ 69,17		€ 10.762.243
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	174548		EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	155591							
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	0		**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO**					€ 10.762.243
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	**0**	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	0	**0**						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	174548		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	155591		PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO TERZIARIO Su	0							
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	174548		CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER USO PRODUTTIVO Su	155591							
ALLOGGI TOTALI		**0**	ALLOGGI TOTALI		**0**	ERS - contributo	155591		€ 1,00		€ 155.591
ERS - Su/Alloggi	0	**0**	ERS - Su/Alloggi	0	**0**	U3	100000		€ 10,00		€ 1.000.000
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0	ERS PRIVATA - Su/Alloggi	0	0	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					€ 0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0						
Area ceduta all'Amministrazione	-		Area ceduta all'Amministrazione	-		**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA**					€ 1.155.591
CESSIONE AREA A SUD A14 PER FASCIA BOSCATA DI MITIGAZIONE mq	30000		CESSIONE AREA A SUD A14 PER FASCIA BOSCATA DI MITIGAZIONE mq	30000					**BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA**		**11%**
CONTRIBUTO U3:	NON PROPOSTO		CONTRIBUTO U3: 10/mq Su libera fino ad una sup max di 100.000 mq	€ 1.000.000							
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su	NON PROPOSTO		CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su libera	€ 155.591							
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0		VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0							

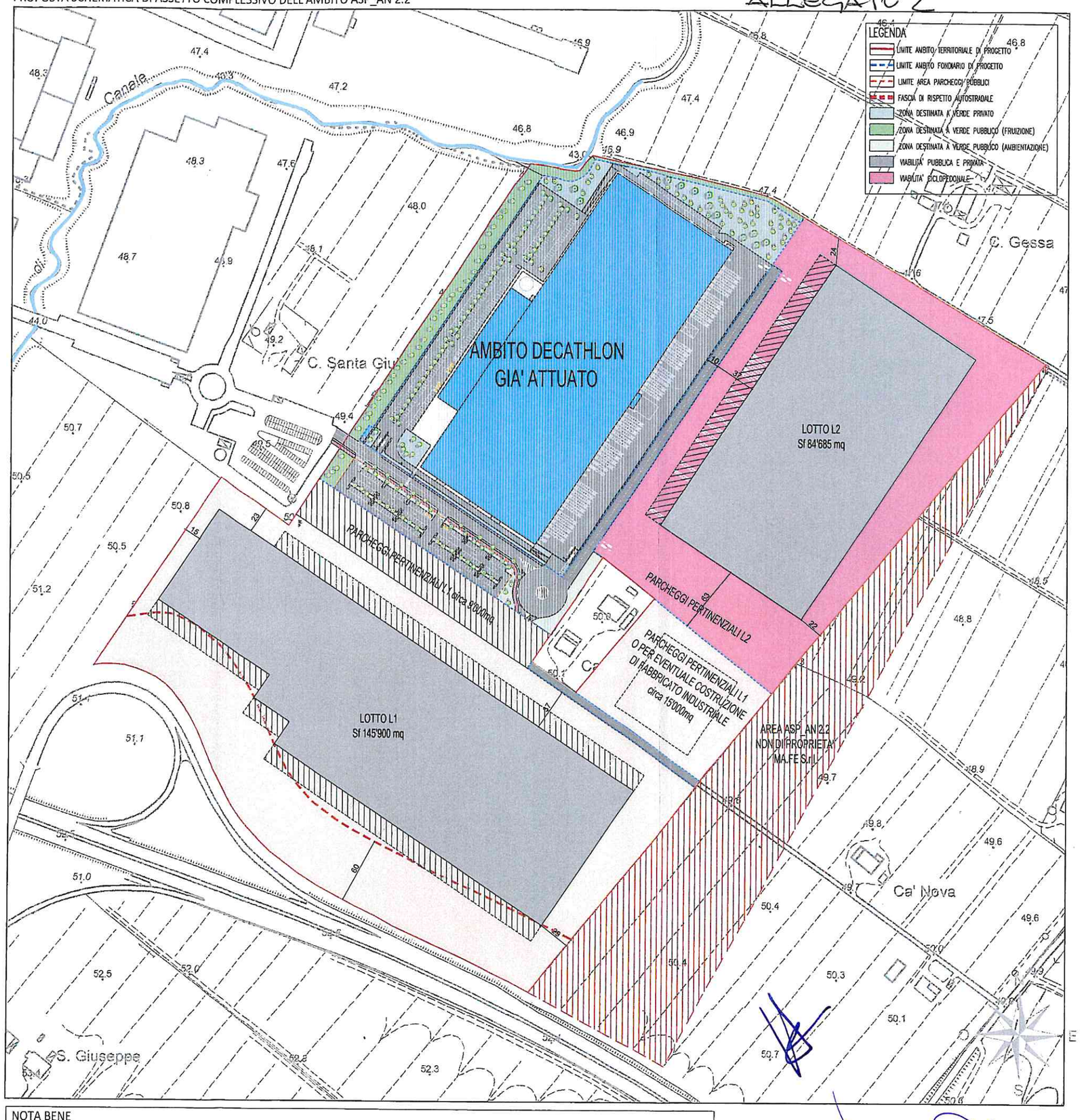
(alloggio convenzionale teorico pari a 71 mq di Su -Art. 5.3.3 NTA del PSC)

MODIFICHE PROPOSTE DALL' AMMINISTRAZIONE

1. versamento U3 fino alla concorrenza di 100.000 mq esonerando la quota aggiuntiva dal versamento del contributo
2. possibilità di impiego diretto a scomputo delle quote U3 per opere di adeguamento dell'accessibilità del comparto al nodo San Carlo
3. versamento contributo ERS

ALLEGATO 2

PROPOSTA SCHEMATICA DI ASSETTO COMPLESSIVO DELL'AMBITO ASP_AN 2.2

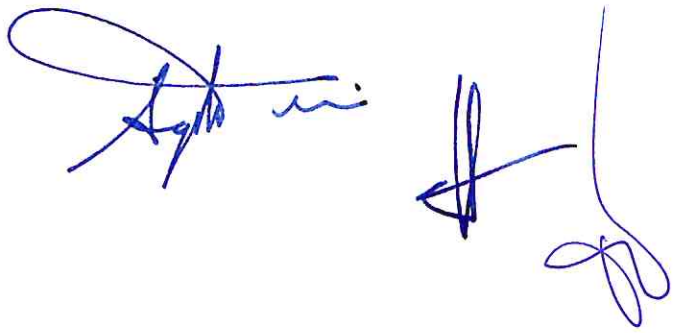


NOTA BENE
IL PRESENTE ELABORATO COSTITUISCE SEMPLICE PROPOSTA IPOTETICA.
L'ANALISI DEFINITIVA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO DELL'AREA ASP_AN2.2, ANCHE DELLA PORZIONE NON DI PROPRIETA' MA.FE Srl ▨,
SARA' OGGETTO DI DISCUSSIONE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL POC/P.P

ALLEGATO 3

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 19 MA.FE. SRL - AMBITO ASP_AN2.2 PARTE			
ASSETTO DEL SUB AMBITO			
SUPERFICIE TOTALE AMBITO MA.FE COMPLESSIVO	St totale	334.222	mq
SUPERFICIE TOTALE AMBITO DECATHLON (vds.Convenzione)	St Decathlon	105.411	mq
SUPERFICIE TOTALE SUB AMBITO	St	228.811	mq
SUPERFICIE TOTALE SUB AMBITO - St	**St**	**228.811**	mq
SUPERFICIE FONDIARIA SUB AMBITO	**Sf**	**194.489**	mq
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA USO PRODUTTIVO (0,8)	**Su**	**155.591**	mq
CESSIONE AREA A SUD A14 PER FASCIA BOSCATA DI MITIGAZIONE		**30.000**	mq
CONTRIBUTO U3: 10/mq Su libera fino ad una sup max di 100.000mq		1.000.000,00	€
CONTRIBUTO ERS: 1€/mq Su libera		155.591,48	€
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE		0	€

SUPERFICIE TOTALE SUB AMBITO	St	228.811	mq
STANDARD VERDE PUBBLICO	10% St	22.881	mq
STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI	5% St	11.441	mq
SUPERFICIE FONDIARIA SUB AMBITO	Sf	194.489	mq



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

Don Massimo Fabbri

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 il18 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:

- 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

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 suddetto 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

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N°20 RIGUARDANTE GLI AMBITI ANS_C2.7, DN.13,

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 (Prot. N° 8188), come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

In data odierna, alle ore 10,30, relativamente alla proposta in questione presso la sede dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero in Bologna si sono riuniti:

1. Fausto Tinti, Sindaco;
2. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
3. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.
4. Dott. Massimo Pinardi, Direttore Generale dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero proponente, d'ora in poi denominato anche IDSC;

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto, è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla Scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N. 1).

La proposta riguarda la permuta di aree, e relative capacità edificatorie, di proprietà di IDSC e relativa all'ambito di espansione residenziale di PSC ANS_C2.7, collocato in Osteria Grande (Allegato N. 2:

identificazione aree di cessione di proprietà IDSC), a fronte di aree e capacità edificatorie di proprietà del Comune all'interno dell'ambito consolidato, ed in specifico in un sub comparto del piano particolareggiato del Borgo denominato "ex Pirotti" (Allegato N. 2 BIS: identificazione aree di cessione di proprietà del Comune).

Si specifica che l'ambito di espansione di PSC suddetto non accede alla fase attuativa del POC in corso di formazione.

Ulteriori capacità edificatorie pervengono dalla cessione di quote di aree ricomprese nella previsione di dotazione territoriale DN.13 e di un fabbricato esistente all'interno della suddetta dotazione (come identificato nell'Allegato N. 3) ed infine a soddisfacimento di una quota già prevista in sede di un Art. 18 sottoscritto in data 23 novembre 2011, come di seguito meglio dettagliato:

Da parte di IDSC:

a) Cessione già avvenuta di un'area agricola da destinare a parcheggio cimiteriale in località Varignana: superficie definita in specifico Accordo ex art. 18 TOTALE MQ. SU RESIDENZIALE 151;

b) Cessione di 16.655 mq di area agricola inserita in ambito di espansione in località Osteria Grande: TOTALE MQ SU RESIDENZIALE 1.485 (dalla capacità complessiva va comunque detratto il 25% di spettanza del comune. St 16.655 mq a cui corrispondono CEP 1485 mq = 75% privato e CEC 495mq =25% Comune);

c) Cessione di fabbricato rurale composto da appartamento (93 mq.), autorimessa (24), stalla (42) e fienile (70). Il Comune riconosce il trasferimento della superficie del fabbricato. TOTALE MQ. SU RESIDENZIALE 180.

d) Cessione di 32.893 mq di terreno agricolo in ambito di rispetto fluviale. Considerando un indice perequativo Dn pari a 0,035 = TOTALE MQ SU RESIDENZIALE 1.151mq.

La proposta prevede anche, a carico di IDSC:

- un intervento di sistemazione - per un importo massimo pari a € 40.000 (IVA inclusa) - dei ruderi della chiesa di Monte Calderaro e la successiva cessione gratuita al Comune;
- la redazione di uno studio di fattibilità - per un importo massimo di € 7.000 (IVA inclusa) - della struttura di previsione denominata "Dopo di Noi", da localizzarsi nella limitrofa area destinata a dotazioni pubbliche in fregio al comparto Borghetto.

Le quote residenziali complessive, pari a 2.967 mq di Su, saranno attuate per il 25% come ERS in regime di convenzionamento PICA per la vendita 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.

Le tempistiche condivise per l'attuazione dell'intervento sono le seguenti:

- Presentazione del progetto planivolumetrico di intervento complessivo dello stralcio del comparto del Borgo denominato "ex Pirotti" entro 6 mesi dall'adozione del POC;
- Presentazione dello studio di fattibilità del "Dopo di Noi" entro 6 mesi dall'adozione del POC.:
- Realizzazione dell'intervento di sistemazione dei ruderi della chiesa di Monte Calderaro e successiva cessione entro marzo 2019, compatibilmente con l'acquisizione favorevole da parte degli enti preposti;

Da parte del Comune:

- Cessione aree edificabili di proprietà, interne al sub comparto del Borgo "ex Pirotti", la cui consistenza sarà meglio definita in sede di approvazione del progetto planivolumetrico dell'intervento.

La permuta delle suddette 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.

Il costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub comparto del Borgo denominato "ex Pirotti", è attualmente determinato in € 320 + Iva 10%= € 352/mq di Su.
l'Amministrazione comunale ha già programmato ed intende definire entro marzo 2019 apposita variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica con i seguenti obiettivi:

- Razionalizzare l'impianto delle Opere di Urbanizzazione e le opere connesse al comparto Borgo, ottenendo una riduzione dei costi di urbanizzazione del comparto e conseguentemente la loro incidenza sul mq. di SU;
- Individuare stralci attuativi la cui attuazione sia funzionalmente autonoma, anche attraverso la revisione dello strumento urbanistico e convenzionale di riferimento.

Si concorda che il costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra possa, una volta approvata la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, essere conseguentemente e coerentemente ridotto.
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 di impostare l'attuazione delle stesse senza dover partecipare formalmente al Consorzio, fermo restando la partecipazione economica alle stesse tramite modalità de definire.

Bologna, 08 novembre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

Il Proponente
.....
ISTITUTO DIOCESANO
PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO
ARCHIDIOCESI DI BOLOGNA
Via Dante, 26 - 40125 BOLOGNA
Cod. Fisc. 92009910370

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N°20 ISTITUTO DIOCESANO - AMBITO ANS_C2.7 PARTE (ACQUISITO DA PARTE DELLA A.C. CON PERMUTA) ED AMBITO DN.13 PARTE — **REV 27/10/17**

CONTENUTI PROPOSTA			ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE			PESATURA ECONOMICA					
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300		SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300							
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000							
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (24,75%)	16655	ALLOGGI	SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (24,75%)	16655	ALLOGGI	PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
INDICE Ut(p) PROPOSTO	0,12		INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *							
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16		INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16		CEP + DECOLLI	1153		€ 492,43		€ 567.588
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2665		EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	2665		ERS AFFITTO PERMANENTE	742		€ 492,43	0,20	€ 73.058
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1980		EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	2015		ERS VENDITA	742		€ 492,43	0,50	€ 182.646
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1980		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1980		EXTRA CEA					€ 0
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1980	**28**	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1980	**28**	AREA BORGO		scambiata con area ANS_C2.7			€ 0
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi (*)	1980	28	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi (**)	1485	21						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	495	7	**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO**					€ 823.292
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	990	14	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	1	0						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	0	0	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	495	7						
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	35							
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	0							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	0		CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	35							
ALLOGGI TOTALI		**28**	ALLOGGI TOTALI		**28**						
ERS - Su/Alloggi	990	**14**	ERS - Su/Alloggi	1484	**21**	PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
ERS PRIVATA - Su/Alloggi (50% CEA)	990	14	ERS PRIVATA - Su/Alloggi (50% CEA)	1484	21	AREA CEDUTA	16655	scambiata con area BORGO			€ 0
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	ERS	742		€ 492,43	0,80	€ 292.233
Area ceduta all'Amministrazione:			Area ceduta all'Amministrazione:			ERS VENDITA	742		€ 492,43	0,50	€ 182.646
sub ambito di proprietà mq	16655		sub ambito di proprietà mq	16655		U3	1304		€ 15,00		€ 19.554
						DN.13 (parte)	32893		€ 2,90		€ 95.390
AREA DN_13 (parte) mq	25880		AREA DN.13 (parte) mq	32893							
INDICE Utp mq/mq	0,04		INDICE Utp mq/mq	0,035		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO:	messa in sicurezza di edificio ex religioso Montecalderaro				€ 40.000
CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE (**)	1035	**15**	CAPACITA' EDIFICATORIA MATURATA mq Su RESIDENZIALE (**)	1151	**16**		studio fattibilità DOPO DI NOI				€ 7.000
(**) da decollare in superficie fondiaria urbanizzata da definire			CAPACITA' ED. PERMUTA AREA VARIGNANA (art.18/11) mq Su RES. (**)	151	**2**	**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA**					€ 454.177
			cessione fabbricato molinetto (**)	180	**3**						
						BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA					**55%**
			CAPACITA' EDIFICATORIA TOTALE (compresi decolli) da trasferire	2967		CEC	VALORE NON QUANTIFICATO IN QUANTO AMBITO NON ATTUATO IN POC				
						EXTRA CEA COMUNALE	VALORE NON QUANTIFICATO IN QUANTO AMBITO NON ATTUATO IN POC				
CONTRIBUTO U3	NON PROPOSTE		CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (capacità ed totale - ERS - molinetto)	€ 19.554							
						TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA					€ 454.177
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO: edificio ex religioso Montecalderaro	€ 40.000		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO: messa in sicur. edif. ex relig. Montecalderaro	€ 40.000							
	per la messa in sicurezza		studio fattibilità DOPO DI NOI	€ 7.000		**BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC**					**55%**
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)

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

(**) da decollare in superficie fondiaria urbanizzata BORGO proprietà AC (ex Pirotti)

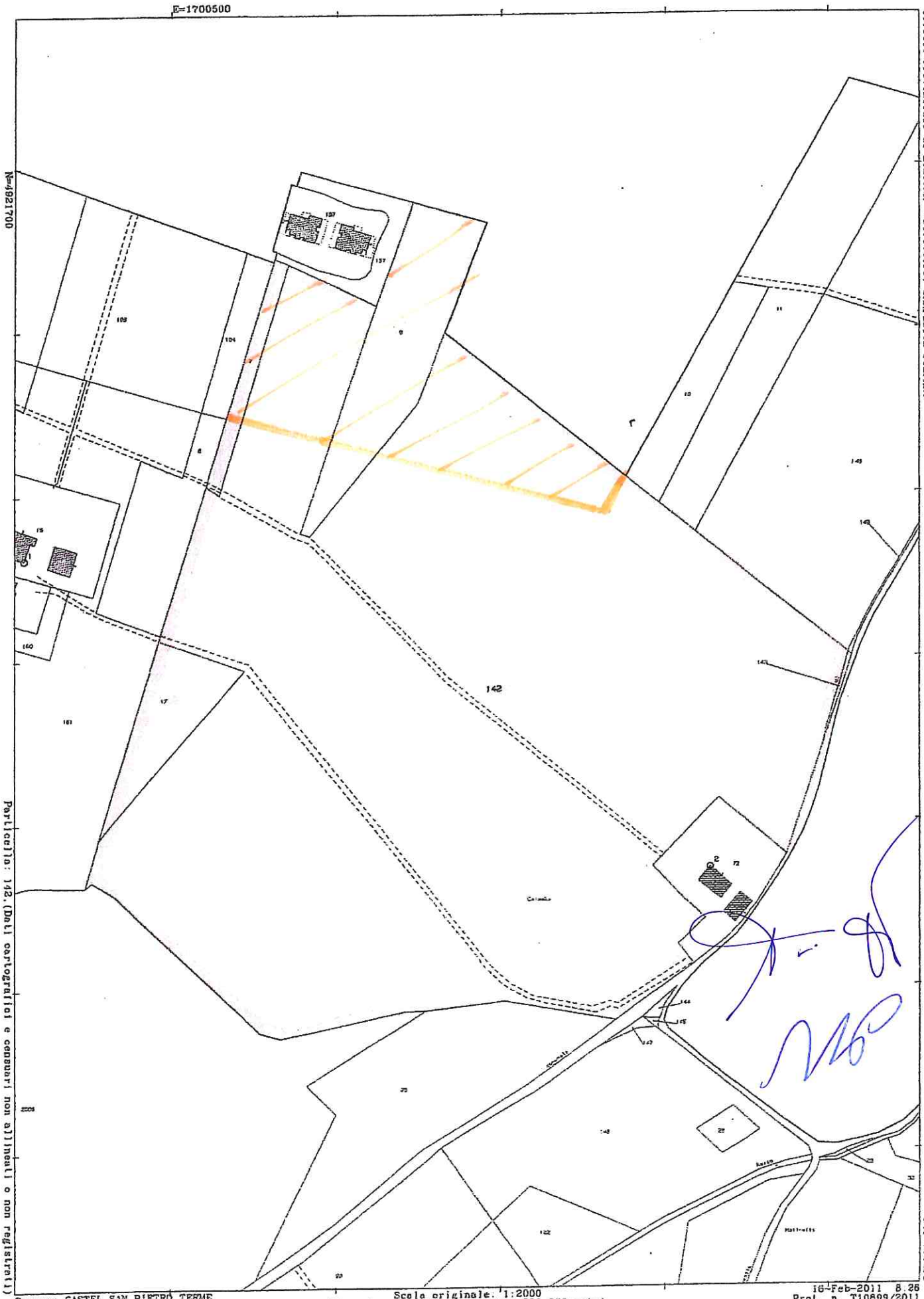
OBBLIGO DI CORRESPONSIONE DELLA QUOTA DI INCIDENZA A MQ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO BORGO PARI A 320,00 EURO/MQ DI SU + IVA 10%=355,00 EURO/MQ DI SU

TOTALE SUPERFICI (mq) DI ATTERRAGGIO IN AREA PP BORGO DI PROPRIETA' A.C.:

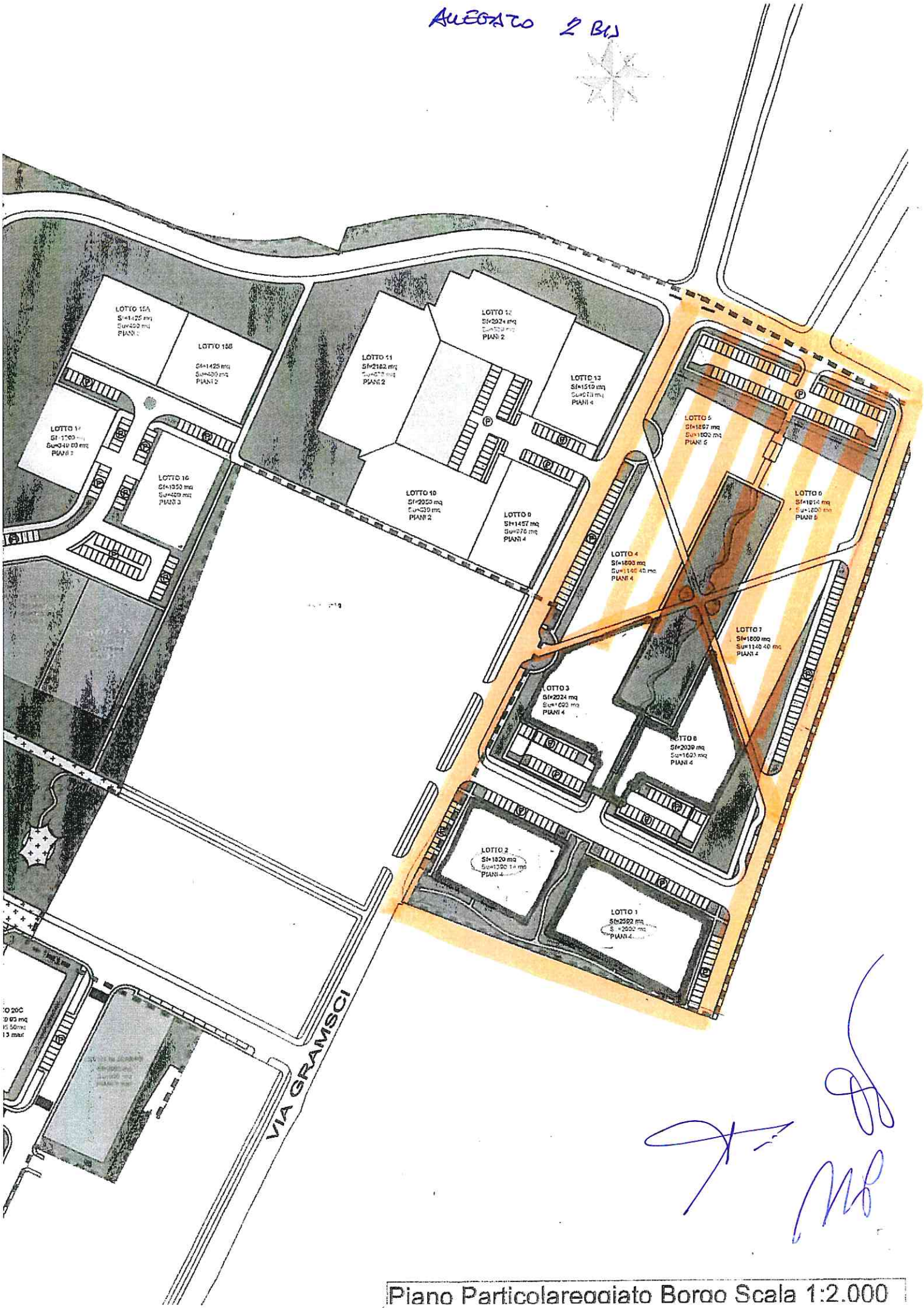
1485	mq	capacità edificatoria maturata dal sub ambito ANS_C2.7
1151	mq	capacità edificatoria maturata dall'acquisizione della DN.13 per 32893 mq con indice 0,035
151	mq	capacità edificatoria maturata con permuta terreno Varignana art.18/11
180	mq	capacità edificatoria trasferita da fabbricato esistente di proprietà acquisito da A.C.
TOTALE 2967	mq	

IL SUB AMBITO ANS_C2.7 ACQUISITO DALLA A.C. NON ACCEDE ALLA ATTUAZIONE DEL PRESENTE POC
LA PRESENTE SCHEDA PER QUANTO ATTIENE IL SUB AMBITO ANS_C2.7 HA VALENZA LIMITATA ALLA CONTABILIZZAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA OGGETTO DI TRASFERIMENTO PER PERMUTA

ALLEGATO 2


E=1700500
N=4921700
142
Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore: SANFELICE STEFANO
Particella: 142.(Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)
Per Visura
Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio: 71
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
16-Feb-2011 8.26
Prot. n. T10899/2011

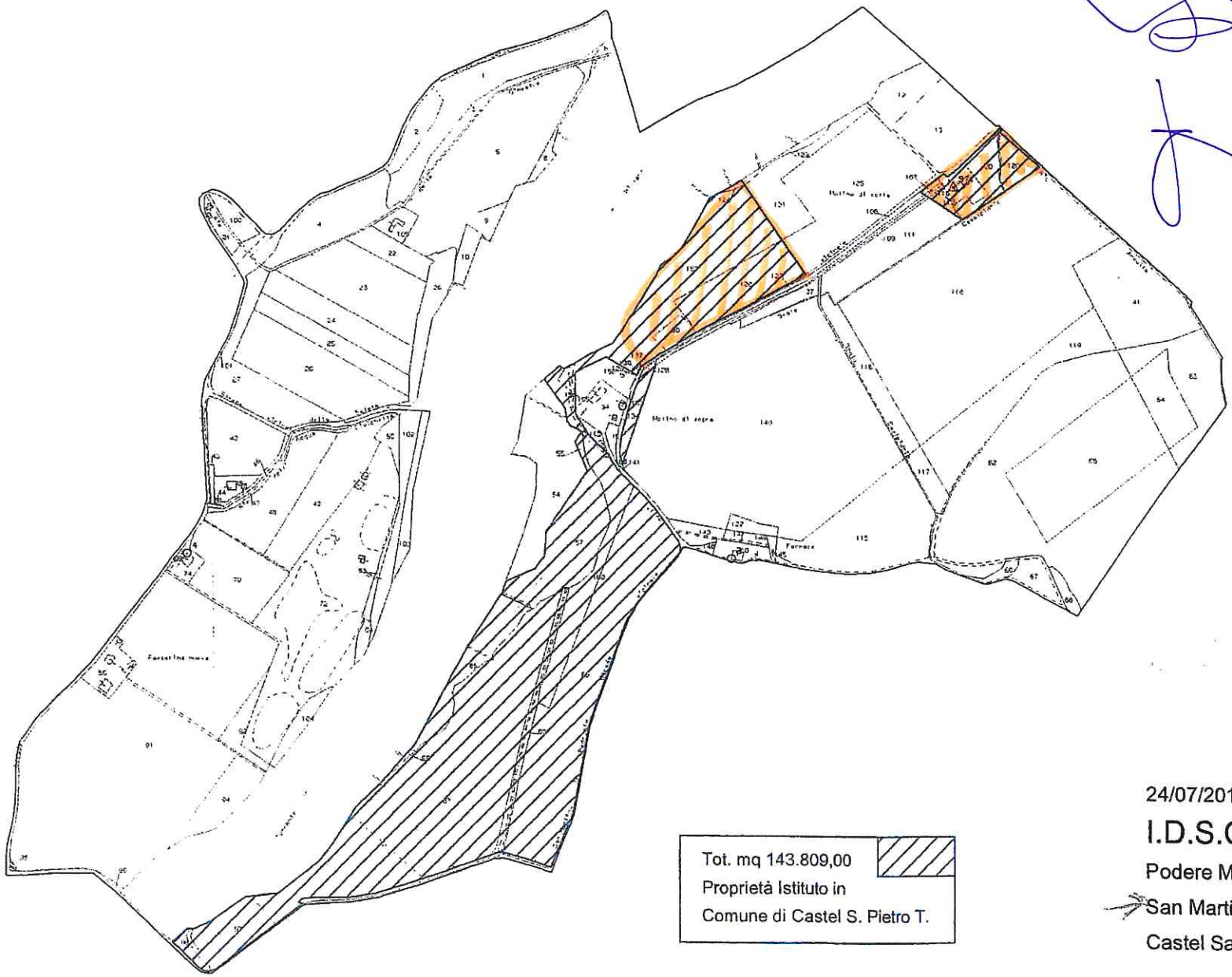
ALLEGATO 2 Bis



Piano Particolareggiato Borgo Scala 1:2.000

Visura telematica(0.90 euro)

ALLEGATO 3



24/07/2013

I.D.S.C. Bologna

Podere Molino di sotto

San Martino in Pedriolo

Castel San Pietro Terme

23-Lug-2013 12.06
Prot n. T117610/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio 138

N=4914200

E=1704200

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

(Provincia di Bologna)

Registro Contratti. N°. del

ACCORDO ART.18 DELLA LR N° 20/2000 E SMI FUNZIONALE ALL'INSERIMENTO IN POC DELL'INTERVENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA RIGUARDANTE L'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANS_C 2.7 denominato QUADERNA NORD (parte)

L'anno duemiladiciassette, (2017) il giorno 25, (venticinque) del mese di ottobre, presso la Sede Municipale, Piazza XX settembre n° 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera Comunale n° 163 in data 05/10/2017, dichiarata immediatamente eseguibile,

TRA

- **il Comune di Castel San Pietro Terme**, nella persona dell'Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19/04/1960 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 Comunale n. 163 in data 05/10/2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

E

Manzoni Paolo, nato a Bologna il 06/07/1937 e residente per la carica in Via Di Corticella n. 183 a Bologna, codice fiscale MNZPLA37L06A944K, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore 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 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 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 18/04/2017 con protocollo N. 8176 e successivamente integrata in data 23/09/2017, con protocollo N. 20287 come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;

Il Soggetto Proponente compare, così rappresentata nel presente atto, in qualità di proprietario di terreni siti in Castel San Pietro Terme (BO) distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al Foglio 68 – Mappali 986 – 988 parte - 534 – 462 parte - aree aventi una superficie totale di mq. 11.141, coincidenti con il 44,46% dell'ambito di espansione di PSC ANS_C2.7 Quaderna nord (parte) 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;

- 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 /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 di espansione;

Art.3)- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto l'attuazione parziale a stralcio/complessiva della previsione di PSC ANS_C2.7 Quaderna nord (parte) 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) 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) a presentare il progetto di PUA Piano Urbanistico Attuativo entro i termini di validità del POC, specificando che gli interventi previsti e le relative tempistiche di attuazione della proposta sono subordinati al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di tutti i sub ambiti dell'ambito C2.6 - Quaderna nord inseriti in POC. Qualora il soggetto attuatore dell'ambito C2.6 diverso dal presente proponente non rispetti gli obblighi assunti in POC in termini di interventi e tempistiche, il vincolo di subordine viene a cessare;

c) a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 11.966,00 in sede di rilascio dei permessi di costruire delle singole unità immobiliari potendo in sede di convenzione urbanistica attuativa definirle l'impiego diretto a scomputo se destinato alla realizzazione di opere infrastrutturali di carattere generale;

d) a dimensionare le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, in modo unitario per l'intero ambito C2.7 proponendo uno schema progettuale in sede di presentazione del PUA anche per la quota di ambito non inserita in POC, parametrando i costi unitari di incidenza delle opere complessive;

e) a sostenere l'intero costo di progettazione del PUA e di progettazione delle opere di urbanizzazione; sono a carico dell'amministrazione comunale gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente in percentuale alle Superficie Utile di proprietà;

f) a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate alla realizzazione della quota edificatoria di competenza comunale (CEC) come individuate nel progetto di PUA, in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

g) a garantire adeguatamente la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA secondo le modalità e le tempistiche che saranno definite in sede di PUA;

h) a 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 inerenti e conseguenti la realizzazione degli interventi previsti.

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;

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

QUERCE S.r.l.
Amministratore Unico

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) Schema planimetrico di massima sub Ambito ANS_C2.7

B) Schema planimetrico stralci attuativi

C) Estratto di mappa catastale

Letto, confermato e sottoscritto

p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

.....

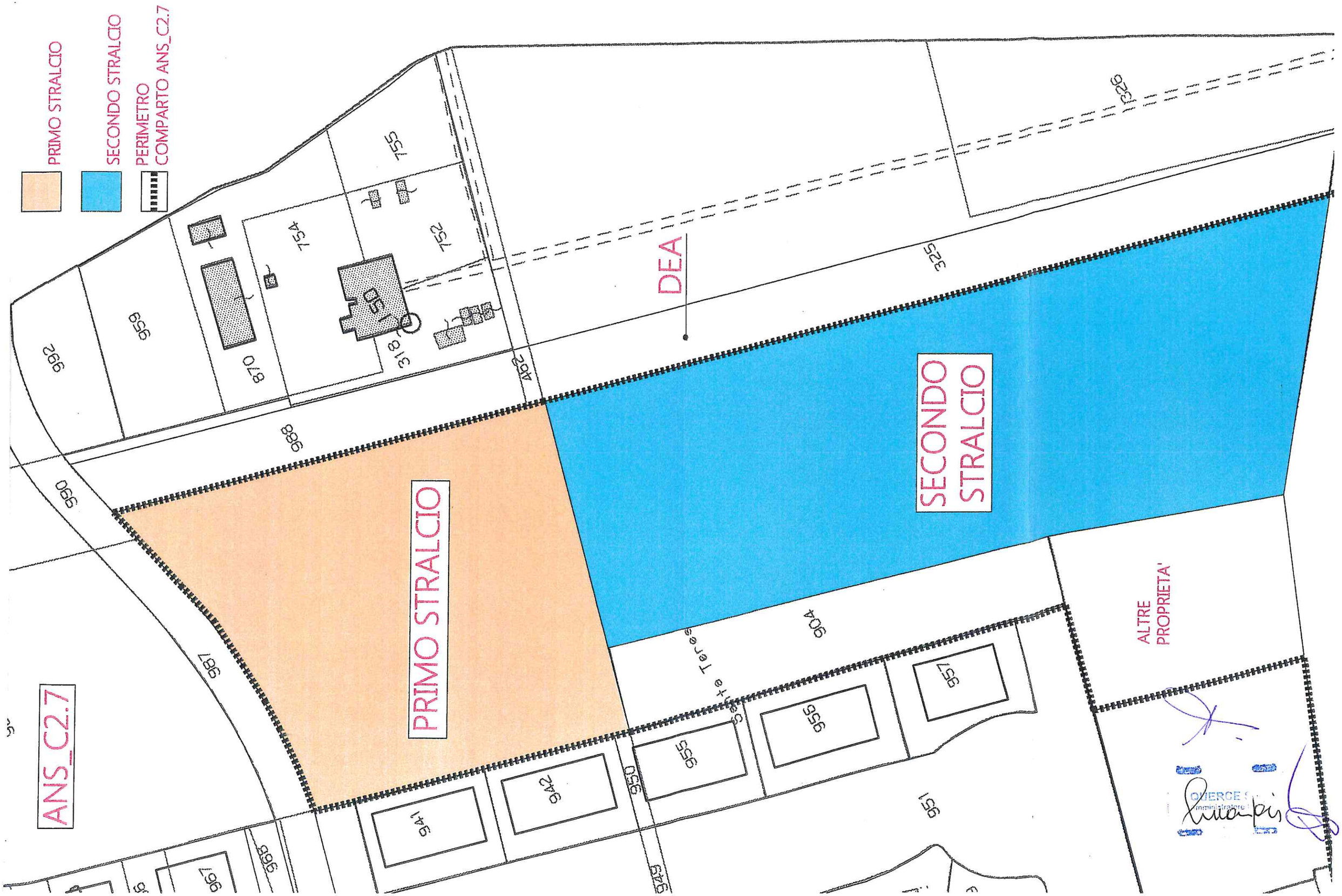
p. IL SOGGETTO PROPONENTE

.....

ALLEGATO A

VERDE PUBBLICO
VERDE PRIVATO
EDIFICI PRIVATI
ERS
CEC
PERIMETRO COMPARTO ANS_C2.7
ANS_C2.7
SU 170mq
SU 208mq
SU 264mq
SU 350mq
SU 264mq
SU 288mq
SU 270mq
SU 447mq
SU 180mq
SU 180mq
SU 289mq
SU 289mq
SU 289mq
992
959
870
754
755
752
318
462
325
326
988
990
987
904
957
956
955
950
942
941
951
968
967
949

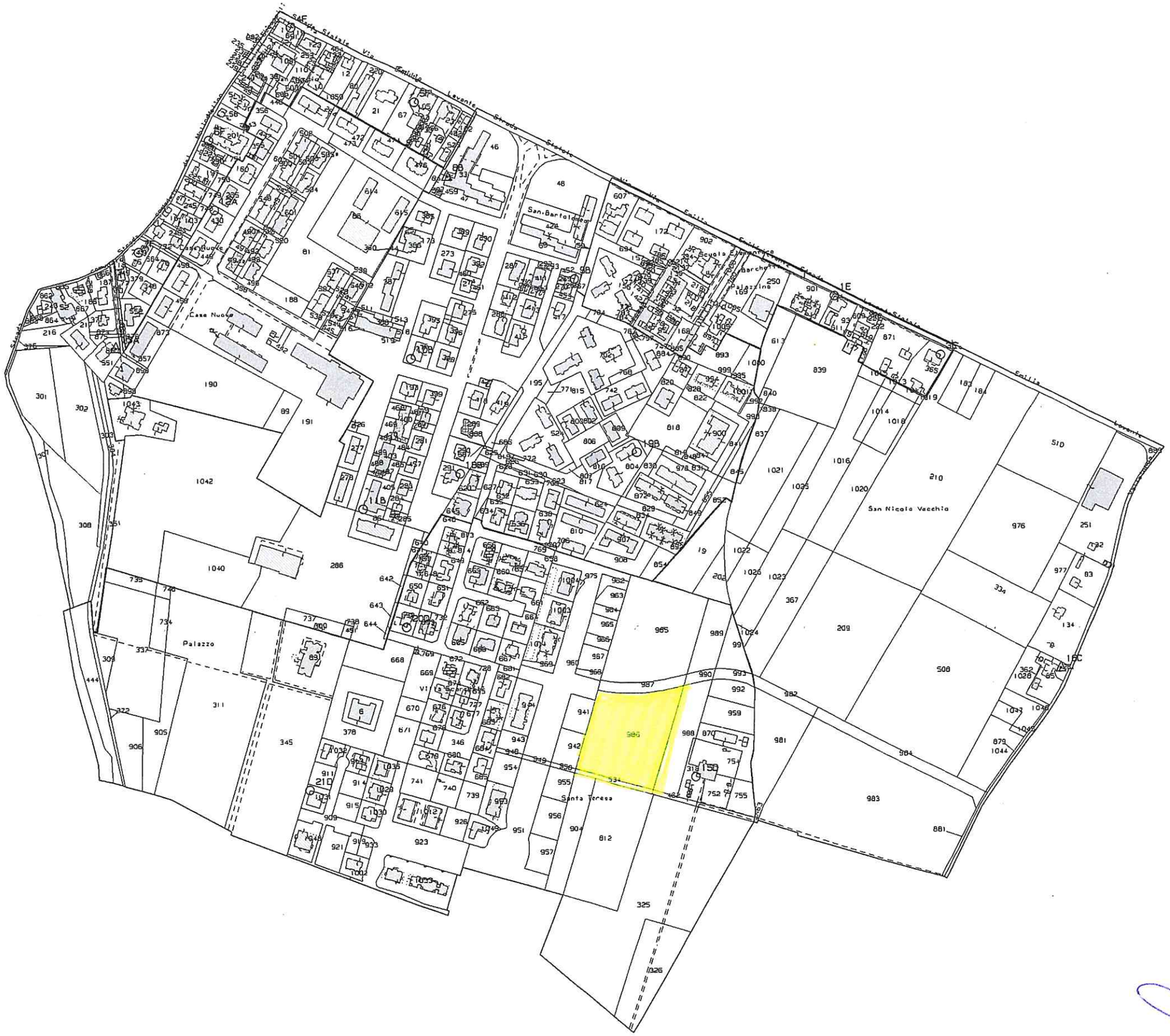
ALLEGATO B


PRIMO STRALCIO
SECONDO STRALCIO
PERIMETRO COMPARTO ANS_C2.7
ANS_C2.7
PRIMO STRALCIO
SECONDO STRALCIO
DEA
ALTRE PROPRIETA'
Santa Teresa
992
959
870
754
755
752
150
318
462
988
990
987
904
325
326
941
942
950
955
956
957
951
949
968
967

ALLEGATO C

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore CIVOLANI MARIA RITA

Vis. tel.(0.90 euro)



23-Feb-2017 18:23:20
Prot. n. T351376/2017

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: CASTEL SAN PIETRO TERME
Foglio: 68

N=4921500

E=1600800

QUERCE S.R.L.
Amministratore Unico

Città di Castel San Pietro Terme
Città Metropolitana di Bologna

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) - FASE DI CONCERTAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI DETTAGLIO DELLE PROPOSTE – PROPOSTA N° 21 RIGUARDANTE L'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ANS_C 2.7 denominato QUADERNA SUD (parte).

VERBALE DI CONCLUSIONE DELLA FASE CONCERTATIVA

Premesso che:

- 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 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 18/04/2017 con N° 8176, e successivamente integrata in data 23/09/2017 al prot. n. 0020287/2017 comprensiva di tutti gli allegati, come meritevole di accedere alla fase di concertazione del POC;
- si rende necessario ora condividere la formulazione conclusiva delle proposte in ordine ai contenuti di dettaglio da sottoporre a specifici Accordi ex Art 18 della LR N° 20/2000 e quindi all'inserimento delle medesime nel P.O.C. da adottare, tramite specifiche schede normative;

Relativamente alla proposta pervenuta al Protocollo comunale in data 18/04/2017 con N° 8176 e successivamente integrata in data 23/09/2017 con Prot. N° 20287, presso la sede comunale si sono riuniti:

1. Sig.ri Manzoni Paolo in qualità di legale rappresentante della società Querce S.R.L.,
2. Sig. Romagnoli Mauro, tecnico incaricato;
3. Fausto Tinti, Sindaco;
4. Arch. Angelo Premi, Dirigente Area Servizi al Territorio;
5. Arch. Fausto Zanetti, Responsabile Servizio Urbanistica.

La proposta attuativa, come rimodulata nelle fasi di confronto è con il presente verbale ritenuta congrua rispetto agli obiettivi e contenuti del POC in corso di formazione, e si condivide di predisporne gli elaborati

tecnici facenti parte della stesura di adozione dello strumento in modo da riportare gli elementi di cui alla scheda sintetica della proposta di POC (Allegato N.1).
Gli interventi previsti e le relative tempistiche di attuazione della proposta sono subordinati al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di tutti i sub ambiti dell'ambito C2.6 - Quaderna nord inseriti in POC. Qualora il soggetto attuatore dell'ambito C2.6 diverso dal presente proponente non rispetti gli obblighi assunti in POC in termini di interventi e tempistiche, il vincolo di subordine viene a cessare.
A seguito il presente soggetto proponente si impegna a presentare il progetto di PUA, Piano Urbanistico Attuativo, del sub ambito C2.7 entro i termini di validità del POC.

Inoltre si impegna

- in sede di rilascio dei Permessi di Costruire a versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 15,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 11.966,00, finalizzato ad assolvere la condizione all'attuazione del comparto per quanto attiene alla realizzazione del percorso lungo il Quaderna;
- a dimensionare le opere di urbanizzazione primaria, in specifico lo smaltimento e la regimentazione delle acque, in modo unitario per l'intero ambito C2.7 proponendo uno schema progettuale in sede di presentazione del PUA anche per la quota di ambito non inserita in POC, parametrando i costi unitari di incidenza delle opere complessive;
- a sostenere l'intero costo di progettazione del PUA e di progettazione delle opere di urbanizzazione; sono a carico dell'amministrazione comunale gli oneri relativi ai costi di urbanizzazione primaria per la parte afferente in percentuale alle Superficie Utile di proprietà.

I contenuti di dettaglio di tali impegni, che sono già stati definiti tra l'A. C. ed il proponente, sono contenuti nello schema di art.18 sottoscritto dal proponente stesso (Allegato N. 2).

Castel San Pietro Terme, 25 ottobre 2017

Il Sindaco
Fausto Tinti
.....

Il Proponente
.....

Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
.....

Elenco degli allegati quali parti integranti del presente verbale.

1. Scheda sintetica della proposta di POC;
2. Proposta di Art. 18 LR 20/2000 e smi.

Comune di Castel San Pietro Terme
Piazza XX Settembre 3 - 40024 Castel San Pietro Terme (BO)
Tel. 051.69.54.111 - Fax 051.69.54.141
email (PEC): comune.castelsanpietro@cert.provincia.bo.it
Codice Fiscale: 00543170377
Partita IVA: 00514201201
Cod. catastale C265

ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA PROPOSTA POC N° 21 LE QUERCE s.r.l. - AMBITO ANS_C2.7 PARTE - 1° STRALCIO — **REV 25/10/17**

CONTENUTI PROPOSTA			ASSETTO DEFINITO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE			PESATURA ECONOMICA					
SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300		SUPERFICIE TOTALE AMBITO ANS_ C2.7 mq	67300							
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) TOTALE AMBITO Su	8000							
SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (44,46%)	11141	ALLOGGI	SUPERFICIE SUB AMBITO ANS_ C2.7 mq (16,55%)	11141	ALLOGGI	PRIVATO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA		INDICE Ut(p) PROPOSTO	75% CEA *							
INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16		INDICE DI SOSTENIBILITA' Ut(s)	0,16		CEP	728		€ 432,82		€ 315.180
EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	-		EDIFICABILITA' MAX SOSTENIBILE SUB AMBITO (sup sub ambito x Ut(s)) mq	1783		ERS	265		€ 432,82	0,50	€ 57.305
EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mc	1509		EDIFICABILITA' IN PROGETTO SUB AMBITO (CEA+ EXTRA CEA) mq	1417		EXTRA CEA	70		€ 118,49		€ 8.236
CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1416		CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (CEA) SUB AMBITO Su	1324							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1416	20	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA RESIDENZIALE Su	1324	19	**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PRIVATO**					€ 380.721
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	992	14	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) - Su/Alloggi	993	14						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	331	5	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) - Su/Alloggi	331	5						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	728	10	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE PRIVATA (CEP) LIBERA - Su/Alloggi	728	10						
CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	331	5	CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE COMUNALE (CEC) LIBERA - Su/Alloggi	331	5						
CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su (**)	93		CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA ALTRI USI Su	93							
CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	70		CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA ALTRI USI Su	70							
CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	23		CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE ALTRI USI Su	23							
ALLOGGI TOTALI		19	ALLOGGI TOTALI		19	PUBBLICO	SUPERFICIE	VALORE AREA	VALORE Su	COEFFICIENTE	TOTALE
ERS - Su/Alloggi	264	4	ERS - Su/Alloggi	265	4	AREA CEDUTA	2228		€ 8,27		€ 18.427
ERS PRIVATA - Su/Alloggi	264	4	ERS PRIVATA - Su/Alloggi	265	4	ERS	265		€ 432,82	0,50	€ 57.305
ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	ERS COMUNALE - Su/Alloggi	0	0	U3	798		€ 15,00		€ 11.966
Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili		Area ceduta all'Amministrazione	20% lotti edificabili		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO					
						TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE DELLA PROPOSTA					€ 87.698
									BENEFICIO PUBBLICO DELLA PROPOSTA		**23%**
						CEC	331		€ 432,82		€ 143.263
						EXTRA CEA COMUNALE	23		€ 118,49		€ 2.745
CONTRIBUTO U3	NON PROPOSTO		CONTRIBUTO U3: 15€/mq Su libera (CEP + EXTRA CEA)	€ 11.966		**TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA COMUNALE COMPLESSIVA**					€ 233.707
CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	NON PROPOSTO		CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	€ 0					**BENEFICIO PUBBLICO TOTALE GENERATO DAL POC**		**61%**
VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	NON PROPOSTO		VALORE OPERE AGGIUNTIVE PROPOSTE	€ 0							

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

* valore corrispondente al rapporto tra Uts 0,16 e Utp 0,12 (0,12/0,16=0,75) Uts=Utp+Utc = 0,12+0,04 Utp=0,12/0,16=0,75 Uts Utc=0,04/0,16=0,25 Uts viene utilizzata la stessa proporzione per suddividere la CEA =CEP+CEC

NOTA QUALORA L'ASSETTO URBANISTCO PROPOSTO PREVEDA AREE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE DA COLLOCARSI SULLE ADIACENTI DN OGGETTO DI PEREQUAZIONE PER LE STESSE NON VERRA' RICONOSCIUTO ALCUN INDIC
L'ATTUAZIONE DELLO STRALCIO 1 (PRESENTAZIONE PUA) E' SUBORDINATO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'ADIACENTE AMBITO ANS_C2.6 PER LA QUOTA INSERITA IN PO

QUERCE SRL
Amministratore Unico