ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L. R. EMILIA-ROMAGNA N.20/2000 E S.M.I. E ART. 11 L. 241/1990 E S.M.I. DESTINATO AD ACCEDERE AL PSC E AL RUE VIGENTI IN RELAZIONE ALL'AREA EX-MORINI

TRA

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, con sede a Casalecchio di Reno (BO) in Via dei Mille n.9, C.F. 01135570370, P.IVA 00534551205, qui rappresentato da..... nato a ..... il ....., domiciliato - per la carica - a Casalecchio di Reno (BO), Via dei Mille n.9, nella sua qualità di Dirigente dell'Area dei Servizi al Territorio, a norma di statuto ed in esecuzione altresì della Deliberazione di Giunta Comunale n. ……/2019, di seguito "Comune" o "Pubblica Amministrazione"

E

……, con sede in ....., Via ....., capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di .... al n. - C.F. e P.IVA ..... e presso il R.E.A. di .... al n. ....., società di nazionalità italiana, qui rappresentata dal sig. ....., nato a Bologna il ..... ed ivi domiciliato per l'incarico in ....., nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, autorizzato dall'articolo 14 dello Statuto sociale ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione ……/2019, di seguito "....." o "Attuatore",

Premesso che:

1) la società .... è proprietaria dell'area di estensione di mq 12.839 in cui insiste lo stabilimento dismesso ex Morini, via Porrettana n.377, distinta al N.C.E. U. del Comune di Casalecchio di Reno (BO) al Foglio 11, così come segue: particella 475, via Porrettana, n. 377, piano T-1-S1, categoria D/1, R.C. Euro 34.560,00; particella 1816, via Porrettana, piano T, area urbana di metri quadri 597; particella 1409, via Porrettana Snc, piano T, area urbana senza reddito; particella 475, ente urbano senza reddito, ha 1 are 20 centiare 80; particella 1816, ente urbano di classe senza reddito, ha 00 are 05 centiare 97; particella 1409, ente urbano senza reddito, ha 00 are 01 centiare 62;
2) la suddetta area è caratterizzata da una situazione di degrado, a causa della presenza di un immobile ex industriale dismesso, che relega il tessuto urbano circostante in una situazione di marginalità e di incompiutezza anche a causa della parziale attuazione del progetto di riqualificazione delle aree collocate sul fronte stradale opposto al detto immobile e che prevedono, tra l'altro, la riqualificazione dei collegamenti pedonali e la realizzazione di una rotatoria all'intersezione con la via Leonardo da Vinci;

copia informatica per consultazione

3) l'area di proprietà della società ..... è attualmente oggetto di un permesso di costruire ("PDC") convenzionato (P.G. 38593 del 30/11/2017) di cui alla comunicazione del Comune di Casalecchio di Reno del 06/06/2019 fasc. 1181/2017 in attuazione del PSC e del RUE vigenti la cui convenzione è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. n. 91 del 29/11/2018 e sottoscritta in data 23/04/2019 con atto a rogito Notaio Merone Rita in Bologna, rep. n. 62.101, racc. n. 30.910, registrato in Bologna in data 19/04/2019 al n. 8878 serie 1T e trascritto in Bologna il 23/04/2019 al reg. gen. 20603 e al reg. part. 13946;
4) la convenzione prevede la demolizione e ricostruzione dell'immobile in disuso mediante realizzazione di un nuovo edificio di superfice catastale (di seguito "SCA") complessiva pari a mq 6.736, destinato a ospitare quattro unità da adibire a negozi con superficie di vendita massima (di seguito "SV") di mq 500 ciascuna, oltre ad altre funzioni di tipo terziario, per usi commerciali e terziari;
5) la medesima convenzione prevede la cessione al Comune di un parcheggio pubblico di circa 2.700 mq, la riqualificazione del marciapiede antistante al nuovo immobile e la monetizzazione di aree di verde pubblico per mq 4.042;

considerato che:

6) la società .... ha interesse a ridurre ulteriormente le superfici ammesse dal permesso di costruire convenzionato nonché a realizzare un'unica struttura di vendita alimentare avente SV non superiore a mq 1.499 oltre ad una struttura polifunzionale di servizio all'auto, prefigurando altresì l'assunzione di ulteriori e diversi obblighi e/o impegni nei confronti dell'Amministrazione stessa consistenti nella realizzazione della rotatoria all'intersezione tra la via Porrettana e la via Leonardo da Vinci, nella realizzazione del collegamento viario carrabile tra via Leonardo da Vinci e via Puccini, nella realizzazione di un attraversamento pedonale a collegamento tra i due fronti della via Porrettana e nella sistemazione dell'area a servizio del frontistante asilo Vighi, oltre alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie necessarie a dare servizio al nuovo immobile;

dato atto, pertanto, che:

7) la proposta presentata da ....., nella sua interezza considerata, risulta essere tra quelle che meglio rispondono agli obiettivi pubblici perseguiti, in quanto consente di accrescere ed implementare la qualità delle dotazioni territoriali, la qualità urbana e le dotazioni infrastrutturali del contesto circostante, riducendo altresì il consumo di suolo e consentendo la desigillazione di parte della superficie fondiaria del lotto, e la contestuale realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via Porrettana e via Leonardo da Vinci, del collegamento viario carrabile tra via Leonardo da Vinci e via Puccini, la riqualificazione del

copia informatica per consultazione

giardino dell'Asilo Vighi, con il concorrente interesse del privato a realizzare un negozio di superfice di vendita di mq 1.499 e una struttura di servizio all'auto;

dato altresì atto che:

8) la realizzazione di una nuova struttura commerciale della superfice di vendita di mq 1.499 troverebbe immediata attuazione a seguito della approvazione di una variante specifica al PSC consistente nella previsione di una medio-piccola superfice di vendita fino a mq 1.499 nella sopradescritta area di proprietà della società ....;
9) 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 del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica, alle cui fasi strutturali ed attuative esso è destinato ad accedere;

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto con il quale le parti convengono quanto segue:

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

La premessa e quanto in essa richiamato e considerato, oltre agli allegati seguenti:

A) planimetria di progetto della medio-piccola struttura di vendita e della struttura polifunzionale di servizio all'auto, e aree in cessione gratuita al Comune ai fini dell'allestimento di un parcheggio pubblico;
B) schema progettuale di massima e inquadramento planimetrico della rotatoria all'intersezione tra la via Porrettana e via Leonardo da Vinci;
C) inquadramento planimetrico del collegamento viario carrabile tra le vie Leonardo da Vinci e Puccini;

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e sono accettati dalle parti.

Articolo 2 – OGGETTO

Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere sia da parte di ..... che da parte della Pubblica Amministrazione per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle premesse e consistenti in un complessivo riassetto dell'area di via Porrettana n.377, allestendovi le dotazioni territoriali, la realizzazione di una rotatoria alla intersezione tra le via Porrettana e Leonardo da Vinci, la realizzazione del collegamento viario carrabile tra le vie Leonardo da Vinci e Puccini, l'allestimento del giardino al sevizio dell'asilo Vighi, la riduzione del consumo di suolo nell'area MR1 e la riduzione del carico urbanistico complessivamente previsto dal PSC vigente. Detta nuova configurazione è quella più rispondente al pubblico interesse e, nel contempo,

copia informatica per consultazione

soddisfa l'interesse del privato a realizzare l'edificabilità di propria spettanza realizzando una medio-piccola struttura di vendita con mq 1.499 di SV e una struttura di servizi all'auto.

Le aree di proprietà della società ..... oggetto del presente Accordo sono attualmente censite al Catasto terreni del comune di Casalecchio di Reno al foglio 11, mappali 475, 1816, e 1409 ed hanno una superfice territoriale complessiva di mq 12.839.

Costituiscono quindi oggetto dell'Accordo:

a) la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con SV pari a 1.499 mq oltre ad una struttura polifunzionale di servizio all'auto (uso prevalente E1 e servizi assimilati), e così per complessivi (5600) mq di SCA come meglio indicato nella planimetria allegata al Sub. A);
b) la realizzazione delle opere di cui all'art. 3, nei limiti sotto indicati.

Articolo 3 - IMPEGNI DI .....

..... si impegna a:

a) cedere gratuitamente al Comune i terreni necessari all'allestimento di un parcheggio pubblico di fronte alla nuova struttura di vendita secondo lo schema allegato sub A) al presente Accordo;

b) realizzare le opere di urbanizzazione primaria afferenti il progetto di cui all'allegato A), a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

c) realizzare a propria cura e spese, quale onere urbanizzativo perequativo, della rotatoria all'intersezione tra via Porrettana e via Leonardo da Vinci secondo il progetto di massima allegato sub B) al presente Accordo e comunque secondo una progettazione da convenire con il Comune;

d) realizzare a propria cura e spese, quale onere urbanizzativo perequativo, del collegamento viario carrabile tra via Leonardo da Vinci e via Puccini (Allegato C) secondo una progettazione da convenire con il Comune;

e) realizzare a propria cura e spese, quale onere urbanizzativo perequativo, della sistemazione del giardino al servizio dell'asilo Vighi secondo una progettazione da convenire con il Comune. Resta inteso che l'impegno di spesa di ..... in relazione alla realizzazione di tale opera di sistemazione resta limitato ad un costo complessivo massimo di € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00);

f) presentare il titolo abilitativo in variante al PDC convenzionato rilasciato con comunicazione del 06.06.2019 FASC.1181/2017 ovvero uno o più nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di una medio-grande struttura di vendita alimentare fino a 1.499 mq

copia informatica per consultazione

di Superficie di Vendita oltre ad una struttura polifunzionale di servizio all'auto, e così per complessivi …….. mq di SCA.

Gli impegni e le obbligazioni di cui ai precedenti commi c), d), e) ed f) saranno inseriti in apposito atto modificativo della convenzione urbanistica afferente il PDC convenzionato sottoscritta in data 23/04/2019 con atto a rogito Notaio Merone Rita in Bologna, rep. n. 62.101, racc. n. 30.910, registrato in Bologna in data 19/04/2019 al n. 8878 serie 1T e trascritto in Bologna il 23/04/2019 al reg. gen. 20603 e al reg. part. 13946, ovvero atto avente effetti equipollenti, che ..... si impegnerà a realizzare entro 1 anno dal ritiro del titolo abilitativo afferente la medio-piccola struttura di vendita.

A seguito dei nuovi impegni e del nuovo progetto (nuova SCA di progetto) gli oneri concessori come gli standard pubblici dovranno essere rideterminati.

Resta inteso che il rispetto degli impegni di ..... contenuti nel presente articolo è subordinato al rispetto degli impegni di cui all'art. 4 posti in capo al Comune. Pertanto, al fine di evitare dubbi interpretativi, le Parti condividono che, in caso di mancata approvazione della variante specifica al PSC entro il 31 marzo 2020 per cause non dipendenti da ....., e in caso di mancato rilascio del nuovo permesso di costruire entro il 30 aprile 2020, gli impegni anzidetti decadranno automaticamente.

Articolo 4 - IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, si impegna – a seguito del riconoscimento con apposita delibera Consiliare dell'indubbio "pubblico interesse" della stessa – ad adottare, entro il 30 novembre 2019, ai sensi dell'art. 32 bis 20/2000 e smi., una variante specifica al PSC, e ad approvarla definitivamente entro il 31 marzo 2020, che recepisca integralmente i contenuti del presente Accordo, e più specificatamente che consenta l'insediamento sull'area di una medio-piccola struttura di vendita per il Commercio al dettaglio di tipo alimentare per una Superficie di Vendita non superiore a mq 1.499, mediante intervento diretto, secondo lo schema progettuale allegato al Sub A.

Il Comune si impegna inoltre a:

a) esaminare il titolo abilitativo afferente quanto indicato al precedente paragrafo e ad istruire la relativa pratica, immediatamente in seguito all'adozione della variante al PSC;
b) mettere a disposizione di ..... in tempo utile le aree su cui quest'ultima dovrà realizzare le opere di cui al precedente art. 3. Resta espressamente inteso che eventuali indennità di esproprio nonché gli adempimenti connessi al procedimento espropriativo di dette aree resteranno ad esclusivo carico del Comune;

copia informatica per consultazione

c) rilasciare il nuovo titolo abilitativo e l'autorizzazione all'esercizio al commercio di tipo alimentare per una medio-piccola struttura di vendita avente una Superficie di Vendita pari a 1.499 mq entro e non oltre il 30 aprile 2020;
d) accettare anche per il nuovo progetto la monetizzazione dello standard a verde pubblico.

Articolo 5 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

Saranno a carico del Privato tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

Articolo 6- RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell' art. 18 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000, nell'art. 61 della LR 24/2017, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 7 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi di quanto previsto dal vigente Codice del Processo Amministrativo.

Casalecchio di Reno, li ……..

copia informatica per consultazione

ALLEGATO A

LOTTO M.S.V ALIMENTARE (MAX 1500 MQ DI SV)

AREA PARCHEGGIO PUBBLICO

SERVITU' DI PASSAGGIO a favore del LOTTO 2

LOTTO 2 (SERVIZI ALL'AUTO)

SS PORRETTANA

ALTRA PROPRIETA'

Sbarre metalliche

Sbarre automatiche

Pensiline Ombreggianti

Gabbia rifiuti

M.S.V ALIMENTARE (MAX 1500 MQ DI SV)

LOTTO 2 (SERVIZI ALL'AUTO)
mq 3887

Cabina ENEL

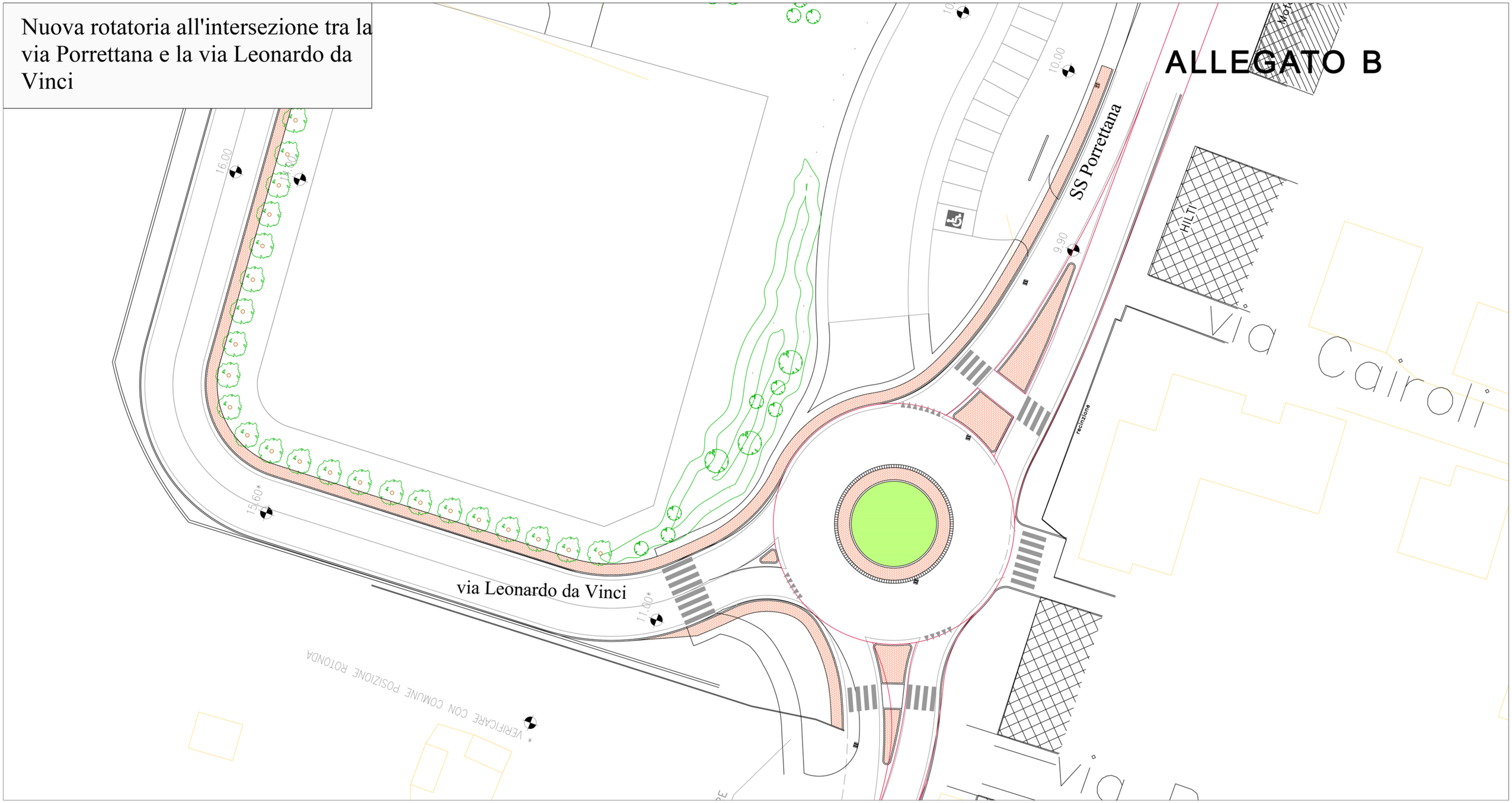
PENDENZA 11%

STOP

copia informatica per consultazione

Nuova rotatoria all'intersezione tra la via Porrettana e la via Leonardo da Vinci

ALLEGATO B



copia informatica per consultazione

Collegamento viario carrabile tra via Leonardo da Vinci e via Puccini

ALLEGATO C

via Puccini

via Leonardo da Vinci

16.10

isola ecologica

14.00

16.10

copia informatica per consultazione