

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

**ACCORDO ART. 18 DELLA L .R. 20/2000 PER LA REALIZZAZIONE DI
UN PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DEL FANCIULLO**

TRA

L'..... il quale interviene ed agisce non in proprio,
ma esclusivamente in qualità di Dirigente della Area Servizi al
Territorio e quindi quale legale rappresentante del Comune di
Casalecchio di Reno, c.f. 01135570370, autorizzato in forza
n°..... del ..dell'incarico..dirigenziale , esecutivo, che viene
allegato al presente atto in copia conforme all'originale sotto la lettera "....."
perché ne formi parte integrante e sostanziale

La sig.ra., nata a ----- il -----, domiciliata
a, Via, C.F.n. -----, che
interviene ed agisce nel presente atto sia in qualità di proprietario dell'area
sita in via del Fanciullo meglio infra descritto;

La società, con sede in,,

C.F., in persona dell'Amministratore

sig.ra che interviene ed agisce nel presente atto in
qualità di proprietario dell'immobile sito in via del Lavoro e meglio infra
descritto

SI PREMETTE

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- il RUE adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 98 del
19.12.2013 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del

26 maggio 2016 disciplina nell'elaborato "Settore urbano 6 Tavola 5 – Santa Lucia" un terreno sito in via del Fanciullo, di proprietà della sig.ra, che è destinato a parcheggio pubblico

- il medesimo RUE disciplina altresì, nell'elaborato "Settore urbano 2 Tavola 2 – Il Giugno", l'immobile di proprietà di Fitin Immobiliare s.r.l., sito in via del Lavoro n. 104 che è classificato quale Ambito Territoriale Elementare prevalentemente produttivo "PRO", con strategia di intervento RIGE "Rigenerazione" e cartiglio speciale azzurro che consente l'insediamento di "media superficie di vendita lontana da centri commerciali e da complessi commerciali di vicinato";
- attualmente è in corso il procedimento di ricezione delle osservazioni dei cittadini e degli enti competenti
- con nota PG n---- del ---- la proprietà ---- inviava al Comune una osservazione tendente a disciplinare il sopradescritto immobile sito in via del Lavoro quale Ambito Territoriale Elementare prevalentemente terziario al fine di potervi insediare una piccola attività ricettiva.

RELATIVAMENTE AGLI ASSETTI PROPRIETARI

La sig.ra è proprietaria in Comune di Casalecchio di Reno, Via del Fanciullo, di un terreno, distinto nel Catasto terreni di detto Comune al foglio **22**, particella **19** (di seguito, l'area "di Via del Fanciullo").

La società è proprietaria in Comune di Casalecchio di Reno, Via del Lavoro n. 104 di un immobile, distinto nel Catasto urbano di detto Comune al foglio **1**, particella **231**, subalterni **20, 21 e 22** (di seguito, l'Immobile di Via Del Lavoro).

RELATIVAMENTE ALL'INTERVENTO OGGETTO DI ACCORDO

- con nota PG --- del ---- il Comune riceveva dalla sig.ra, in proprio e quale Amministratore di, la presente proposta di Accordo ex art. 18 tendente a concorrere alla realizzazione del parcheggio pubblico di via del Fanciullo in relazione al recepimento dell'osservazione sopra descritta;
- ai sensi dell'art. 11 della L 241/90, *"1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo."*
- ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, *"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. / La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3. / L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue*

previsioni nel piano approvato. / Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990";

- con deliberazione di G.C. n. ____ del ____/2017, è stato approvato lo schema di Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 da sottoscrivere fra il Comune di Casalecchio di Reno e la proprietà, ai fini del soddisfacimento delle esigenze sopra individuate;
- l'Accordo anzidetto corrisponde al prevalente interesse pubblico della collettività per le motivazioni espresse in particolare nella deliberazione di cui al punto che precede e nei relativi allegati;
- l'Accordo impegna i privati a realizzare e cedere il parcheggio pubblico di Via del Fanciullo senza oneri per il Comune; corrispettivamente, l'Accordo impegna l'Amministrazione a modificare il R.U.E. nell'ambito della Variante attualmente in itinere, per soddisfare l'osservazione presentata da

TUTTO CIO' PREMESSO E SPECIFICATO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, con il presente atto tra il Comune di Casalecchio di Reno, come sopra rappresentato, la sig.ra e la società, come sopra rappresentata

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente

Accordo e si intendono qui integralmente riportate ed accettate.

Articolo 2 – Oggetto dell’Accordo

Il presente Accordo ha ad oggetto:

- a. l’impegno del Comune alla modifica del RUE nel senso indicato all’art. 3 che segue;
- b. l’impegno della sig.ra alla cessione dell’area di Via del Fanciullo ai sensi del successivo art. 4;
- c. l’impegno di alla realizzazione del parcheggio pubblico di Via Del Fanciullo ai sensi del successivo art. 4;

Caratteristica essenziale del presente Accordo è l’assenza di oneri economici a carico del Comune in riferimento agli impegni assunti dal medesimo.

Articolo 3 – Impegni del Comune

Il Comune si impegna a variare la tavola del RUE “Settore urbano 2 – Tavola 2 – Il Giugno” in modo tale che l’immobile di Via Del Lavoro 104, distinto al catasto urbano foglio 1 particella 231 subalterni 20, 21 e 22 risulti urbanisticamente classificato come Ambito Territoriale Elementare prevalentemente terziario (TER), e non più come Ambito Territoriale Elementare prevalentemente produttivo (PRO) come attualmente classificato. La parti concordano inoltre che la disciplina del nuovo A.T.E. prevalentemente terziario “TER” da introdursi per l’Immobile di Via Del Lavoro avrà sempre una strategia di intervento “RIGE” e conserverà il cartiglio speciale azzurro che consente l’insediamento di una “media superficie di vendita lontana da centri commerciali e da complessi commerciali di vicinato”.

Il Comune si impegna ad approvare le predette modifiche urbanistiche nell'ambito della procedura di variante attualmente in itinere, nella quale Fitin Immobiliare ha presentato l'Osservazione citata nelle premesse.

Il Comune riconosce inoltre che il surplus di Superficie Utile generato dagli interventi di ristrutturazione e riqualificazione strutturale e/o energetica dell'edificio di Via Del Lavoro potrà essere utilizzato nell'ambito del compendio immobiliare di Via Porrettana n. 220 (già Via Mazzini 47), distinto al N.C.E.U. di Casalecchio al foglio 26, particella 504 subalterni 1, 5 e 6, nonché al foglio 26 particella 794, subalterni 6 e 7. Tale facoltà viene riconosciuta a condizione che il titolo edilizio per realizzare la citata SU sia presentato o richiesto entro tre anni dalla data di approvazione della Variante disciplinata dal presente articolo.

Al fine di finanziare la realizzazione del parcheggio pubblico in via del Fanciullo il Comune si impegna altresì a scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria connessi alla trasformazione dell'immobile sito in via del Lavoro n verso l'uso ricettivo

Inoltre il Comune si impegna a reinvestire il contributo sul costo di costruzione e la monetizzazione degli standard urbanistici relativo al medesimo intervento sempre al fine di finanziare i lavori di realizzazione del parcheggio pubblico sito in via del Fanciullo

Articolo 4 - Impegni della proprietà

La sig.ra si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'area "di Via del Fanciullo", catastalmente distinta al foglio 22, particella 19 del Catasto Terreni, nella porzione necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico individuata nel progetto preliminare allegato al

presente accordo sotto lettera "A".

La società si impegna ad eseguire l'intervento di realizzazione del parcheggio pubblico secondo il progetto preliminare e il computo metrico allegati al presente accordo sotto le lettere "A" e "B".

A tal fine si specifica che società utilizzerà il finanziamento comunale descritto all'art. 3 che precede e concorrerà al finanziamento dell'opera con la eventuale (piccola) differenza tra il costo dei lavori quale risulta dal computo metrico allegato al presente accordo sotto lettera "B" e il finanziamento comunale.

Articolo 5 – Individuazione del terreno in cessione

Dopo l'approvazione della variante urbanistica cui accede il presente Accordo, con apposito atto di frazionamento si individuerà definitivamente l'estensione del terreno in cessione su base catastale e si procederà al trasferimento della proprietà a favore del Comune.

Articolo 6 – Concessione di diritto di superficie temporanea dei terreni per la realizzazione del parcheggio pubblico

Sulle aree oggetto della realizzazione del parcheggio pubblico il Comune concederà a un diritto di superficie gratuito per la durata dei lavori di urbanizzazione di cui al presente atto, fino alla data di presa in carico da parte del Comune stesso.

Articolo 7 – Modalità di esecuzione, verifica e presa in carico delle opere.

La realizzazione del parcheggio pubblico è considerata opera di urbanizzazione .

L'opera di urbanizzazione dovrà essere oggetto di specifico progetto

esecutivo di sviluppo del progetto allegato al presente accordo sotto lettera "A", da redigersi da parte di e da approvarsi da parte del Comune tramite specifico permesso di costruire.

Entro tre mesi dalla conclusione dei lavori il Direttore dei Lavori nominato da procederà a verificare la corretta esecuzione dell'opera e, all'esito, emetterà un certificato di regolare esecuzione attestante l'avvenuto completamento del parcheggio pubblico, la sua conformità al progetto approvato, la contabilità finale dei lavori ed il suo raffronto con il computo metrico di progetto. Il certificato sarà trasmesso al Comune che, prelieve le necessarie verifiche, provvederà entro sessanta giorni a confermarlo ovvero a respingerlo indicando specificamente le difformità riscontrate.

L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione riscontrata dagli Uffici Tecnici comunali autorizzeranno l'Amministrazione comunale, previo avviso al concessionario, a provvedere d'ufficio facendo gravare sui soggetti attuatori l'eventuale maggiore spesa.

Dopo la conferma del certificato di regolare esecuzione l'Amministrazione Comunale si impegna a prendere in carico le opere stesse nel più breve tempo possibile.

Articolo 8 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

La manutenzione dell'opera di urbanizzazione di cui al precedente articolo rimane a carico della proprietà privata e verrà meno in seguito alla conferma del certificato di regolare esecuzione o, comunque, al decorrere di sessanta giorni alla trasmissione al Comune del certificato di regolare esecuzione senza che il Comune lo abbia espressamente respinto.

Articolo 9 – Garanzia fideiussoria e svincolo

Al fine di garantire l'esecuzione delle opere il soggetto attuatore consegnerà all'atto del ritiro del permesso di costruire del parcheggio pubblico l'originale della fideiussione rilasciata da primaria compagnia bancaria o assicurativa per l'importo pari all'ammontare del costo delle opere secondo il computo metrico allegato al presente accordo sotto lettera "B".

In seguito alla conferma comunale del certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, o comunque, al decorrere di sessanta giorni alla trasmissione al Comune del certificato di regolare esecuzione senza che il Comune lo abbia espressamente respinto, saranno restituite le relative garanzie finanziarie.

Articolo 10 - Efficacia degli impegni - Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva

Gli impegni contenuti nel presente Accordo sono immediatamente efficaci e vincolanti per le parti private a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Accordo

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionati per il Comune sospensivamente alla conferma delle modifiche di cui all'art. 3 nel RUE adottato

Conseguentemente, il mancato inserimento nel RUE definitivamente approvato degli impegni di cui all'art. 3, non comporta oneri ovvero responsabilità da parte del Comune nei confronti della sig.ra ad alcun titolo (neppure pre-contrattuale), che si escludono integralmente.

Articolo 11 - Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 4 - Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli

interventi

Al mancato adempimento, da parte di Fitin Immobiliare s.r.l. e della sig.ra, degli obblighi di cui all'art. 4 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

In caso di decadenza dell'Accordo nulla sarà dovuto al Comune a nessun titolo dalla società e dalla sig.ra

Articolo 12 – Sanzioni amministrative e penali

Nel caso di inadempienza agli obblighi fissati dal presente Accordo il soggetto attuatore o suo avente causa resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

Articolo 13 – Contestazioni

Le controversie sulla validità, interpretazione ed attuazione del presente accordo spettano al Giudice civile o amministrativo competente.

Articolo 14 – Trasferimento degli impegni e oneri in caso di alienazione

In caso di vendita di porzioni di area ricadenti nei limiti territoriali delle parti interessate dal presente atto, la sig.ra ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente pur rimanendo essi in ogni caso corresponsabili in solido con gli acquirenti. Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione e copia delle relative note di trascrizione dovrà essere depositata presso il Comune.

Articolo 15 - Tempi di attuazione

..... si impegna a chiedere il permesso di costruire per la
realizzazione del parcheggio pubblico di Via Del Fanciullo entro
sessanta giorni dalla approvazione della Variante urbanistica prevista
dall'articolo 3, e si impegna inoltre realizzare e cedere il parcheggio
pubblico entro anni 1 (uno) dal rilascio del relativo permesso di costruire.

Articolo 16 – Spese

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto
sono a carico della società