

**AL SINDACO del
COMUNE di CASALECCHIO**

----- 0000000000000000 -----

**PROPOSTA di ACCORDO
ex ART. 18 della L. R. EMILIA-ROMAGNA n.20/2000 destinato ad accedere
alla VARIANTE al PSC per la RIQUALIFICAZIONE URBANA in corso di
controdeduzione e al Regolamento Urbanistico Edilizio**

----- 0000000000000000 -----

Presentata dalla società “.....” con sede legale in
Via, Codice Fiscale Partita Iva e Registro Imprese, R.E.A.
n. - in persona del legale rappresentante, domiciliato per la carica
in Via, (di seguito definito “*il Privato*”)

Premesso che:

- 1.** La società “.....” è proprietaria dei terreni costituenti l’Ambito Territoriale Elementare n. 3223 individuato nella Variante al Piano Strutturale Comunale e nel Regolamento Urbanistico Edilizio in epigrafe qualifica come area soggetta ad interventi di Rigenerazione Edilizia (RIGE) attualmente disciplinati dalla Convenzione Urbanistica del 04 giugno 2012 repertoriata dal notaio Federico Tonelli al n. 35863 e registrata all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bologna in data 07/06/2012 al n. 9190; successiva scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicoletta Tossani in data 19/07/2017 Repertorio n.2520.
- 2.** L’area oggetto della suddetta Convenzione ha catastalmente una Superficie Territoriale ST pari a 1.946 mq. ed è caratterizzata da una debole identità formale e funzionale, con una significativa interruzione rispetto al tessuto urbano circostante, che lo relega in una situazione di marginalità e di incompiutezza anche a causa della crisi economico-finanziaria che ha di fatto frenato l’intervento di Rigenerazione Edilizia convenzionato;
- 3.** Nonostante l’intervento edilizio privato si sia rivelato economicamente non realizzabile, il Privato ha comunque provveduto ad adempiere agli obblighi convenzionali relativi alla ristrutturazione e cessione gratuita al Comune dell’autorimessa pluripiano presso la galleria Ronzani.
- 4.** Al fine di dare soluzione alla situazione di stallo verificatasi relativamente alla rigenerazione edilizia dell’edificio e al completamento delle opere di riqualificazione dello spazio pubblico circostante, il Privato propone un Accordo ex art.18 della LR 20/2000 ed ex art. 11 LR 241/1990 finalizzato al completamento della riqualificazione dello spazio pubblico

e alla integrazione dell'intervento edilizio non ancora realizzato.

4. Detti interventi di riqualificazione e rigenerazione edilizia, nel quadro di una riqualificazione "sostenibile", in cui la Città pubblica e quella privata crescono in modo complementare, in sintesi, consistono:

- a) in una complessiva riqualificazione di un'area identitaria per il centro cittadino;
- b) nella riqualificazione del parcheggio pubblico antistante l'ex albergo Pedretti (area identificata nella convenzione sottoscritta con la lettera A) e la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività da insediare;
- c) nell'avvio dell'intervento privato entro sei mesi dall'approvazione della variante urbanistica proposta
- d) nella possibilità di estendere l'uso residenziale a tutti i piani fuori terra con esclusione di quello terreno che resterà adibito a funzioni terziarie e/o commerciali
- e) nella possibilità di portare a otto il numero dei piani fuori terra
- f) nella possibilità di portare a 5.000 mq. fuori terra la SCA edificabile rispetto ai 4.500 attualmente convenzionati
- g) nella possibilità di inglobare la prevista galleria pedonale quale spazio commerciale

Considerato che:

il Privato ha interesse a proporre all'Amministrazione Comunale l'avvio in tempi brevi e certi dell'intervento di rigenerazione edilizia dell'ex albergo Pedretti, prefigurando altresì la contemporanea realizzazione dell'intervento di riqualificazione del parcheggio pubblico antistante e la modifica degli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 04 giugno 2012 repertoriata dal notaio Federico Tonelli al n. 35863 .

Dato atto, pertanto, che:

la presente proposta potrebbe rivestire, per quanto detto sopra, carattere di *<rilevante interesse per la Comunità locale>*, in quanto consentirebbe di coniugare in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico a fare sì che venga riqualificato in tempi brevi e certi un contenitore edilizio posto in posizione qualificante del centro cittadino, con il concorrente interesse del privato a completare gli interventi sull' area, mediante un modesto riequilibrio e ridefinizione delle quantità e funzioni da prevedersi nella Variante al PSC e al RUE e mediante la riqualificazione del parcheggio pubblico antistante il detto contenitore edilizio;

Dato altresì atto che:

il riequilibrio tra le funzioni previste e non realizzate non troverebbe immediata attuazione, ma sarebbe in ogni caso subordinato all' inserimento in una successiva Delibera di approvazione della variante al PSC attualmente in corso di approvazione e alla successiva conseguente modifica del RUE e della Convenzione urbanistica vigente ;

Tutto ciò premesso e considerato, il Privato come sopra identificato, propone il seguente

ACCORDO

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e quanto in essa richiamato e considerato costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intende quivi espressamente richiamata.

Articolo 2 – OGGETTO

Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere sia da parte del Privato che da parte della Pubblica Amministrazione per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle premesse e consistenti nel contemperare l'urgenza di trasformazione dei luoghi verso funzioni coerenti con la necessità di riqualificazione dell'immagine del centro tradizionale e contemporaneamente sostenibile sia sotto il profilo ambientale che economico. Detto contemperamento è quello più rispondente al pubblico interesse ma, nel contempo, soddisfa l'interesse del privato a completare gli interventi già parzialmente realizzati in relazione alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 04 giugno 2012 (repertoriata dal notaio Federico Tonelli al n. 35863), mediante un complessivo modesto riequilibrio e ridefinizione delle quantità e funzioni in precedenza definite.

Articolo 3 - IMPEGNI DEL PRIVATO

Il Privato si impegna a realizzare a garantire:

- a) la riqualificazione del parcheggio pubblico antistante l'ex albergo Pedretti (area identificata, nella Convenzione sottoscritta, con la lettera **A**) e la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali a servizio delle attività da insediare;
- b) l'avvio dell'intervento privato entro sei mesi dall'approvazione della variante urbanistica proposta;

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 di Giunta dell'indubbio "pubblico interesse" della stessa - ad allegare il presente Accordo alla variante al PSC per la riqualificazione urbana, e a farne parte integrante e sostanziale, ai sensi di Legge, proponendo tali contenuti all'intesa con la Città Metropolitana di Bologna.

Si impegna altresì a far sì che:

- La SCA pari a 5.000 mq. fuori terra possa essere adibita a funzioni di tipo residenziale ad eccezione del piano terreno che dovrà essere adibito integralmente a funzioni terziarie e commerciali oltre che alle parti comuni, con possibilità di portare a otto il numero massimo dei piani fuori terra.

- Le possibili funzioni insediabili ai piani superiori al terreno resteranno quelle previste nella sopra citata Convenzione Urbanistica sottoscritta ossia commerciale (nei limiti della superficie di vendita), residenziale, terziario, alberghiero.
- La funzione residenziale potrà realizzare ripostigli in luogo di cantine al piano.
- L'unità immobiliare avente funzione ricettiva-alberghiera applicherà il parametro SCA come previsto all'art. 11.1.2 del RUE.
- Le funzioni commerciali insediabili avranno le caratteristiche definite all'art. 12.2.1 del RUE.

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, 09 luglio 2018

il legale rappresentante