

ACCORDO CON PRIVATI

ai sensi dell' art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990

tra

Il **COMUNE DI PIANORO (BO)** con sede in Pianoro in Piazza Dei Martiri 1., P. Iva 005172231205, d'ora innanzi denominato come il "*Comune*", in persona del Dirigente dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio **Dott. Luca Lenzi** che rappresenta il Comune in forza dei disposti degli articoli 107 e 109 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, dell'art. 50 del vigente Statuto Comunale e del Decreto Sindacale del 28/5/2014 prot. n. 7676/1-9;

e

SOCIETA' IL PRIMICERIO SRL con codice fiscale/P. IVA PIVA 0518191208, con sede in Via L. Berti,13/2 a Bologna rappresentata dal signora **Dallacasa Cristina.**, nella sua qualità di Amministratore Unico come risulta da Atto di Trasformazione della società del 30/12/2011 ; d'ora innanzi denominato come "*la Società*";

Premesso

Che la L.R. n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. all'art. 18 prevede che:

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed 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 (cfr. art. 18, comma 1°, L. R. cit.).
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate (cfr. art. 18, comma 2°, L. R. cit.).
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduto da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato (cfr. art. 18, comma 3°, L.R. cit.).
4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 (cfr. art. 18, comma 4°, L.R. cit.);
5. Ai sensi dell'art. 30 comma 1 della LR 20/2000 e smi "il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;

b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire”;

6. Ai sensi del comma 9 dell'art. 30 della LR 20/2000 e smi, “per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi.

Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi”;

Dato atto

che con deliberazione Consiliare n. 30 del 6/7/2011 il Comune di Pianoro ha approvato il Piano strutturale Comunale (PSC), nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;

che l'edificazione nelle varie parti del territorio comunale è soggetta, oltre alle leggi nazionali e regionali, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del PSC e alle disposizioni del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 6/7/2011;

VISTI

- l'art. 8, comma 3 della L.R. n. 20/2000, ove si prevede che, nell'ambito della formazione degli strumenti che incidono su situazioni giuridiche soggettive, deve essere garantita la partecipazione dei soggetti interessati al procedimento, attraverso la più ampia pubblicità degli atti e dei documenti comunque concernenti la pianificazione e assicurando il tempestivo ed adeguato esame delle dedizioni dei soggetti intervenuti e l'indicazione delle motivazioni in merito all'accoglimento o meno delle stesse;

- l'art. 18, comma 10 della L.R. 20/2000, che disciplina il procedimento di definizione di accordi tra il Comune 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

dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi;

- l'art. 11, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, dispone che "in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'art. 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 in sostituzione di questi;
- l'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm. che disciplina la procedura di approvazione e variante al POC;
- l'art. 1322 del Codice Civile, in virtù del quale le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge ovvero concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico. Tale articolo disciplina il contratto atipico;
- l'Avviso di bando, pubblicato il 2/9/2015 e con scadenza fissata per il 30/11/2015, per la presentazione di proposte di accordi di pianificazione per interventi da inserire nel POC ricadenti in aree del territorio comunale secondo le previsioni del P.S.C..

Premesso inoltre

- che la Società è proprietaria di un' area sita in Comune di Pianoro localita' Primicerio individuata catastalmente al foglio 3 del Comune di Pianoro con i mappali 65, 172, 83 parte della superficie di circa 13.700mq classificata dal vigente RUE con l'identificativo AC_3* definita come "Area di riqualificazione per usi residenziali";
- che il vigente RUE classifica l'area con l'identificativo AC_3* definita come "Area di riqualificazione per usi residenziali";
- che a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico del Comune di Pianoro in attuazione della Delibera di G.C. n. 74/2015, per la presentazione di proposte di interventi da inserire nel POC, *la Società* ha presentato un'articolata proposta con evidenziati gli elementi che essa e l'amministrazione ritengono di indubbio "interesse pubblico";
- che, in particolare, oltre alla realizzazione di opere pubbliche di interesse collettivo indicate nella propria proposta corrispondenti a:
 - la sistemazione della sede stradale di ingresso attualmente posta tra la sede regolare di via Lelli dall'innesto della strada di ingresso al Cimitero comunale sino agli ingressi della proprietà Pitardi, della proprietà Il Primicerio e della capezzagna che permette l'accesso al comparto residenziale ex proprietà Mazza; l'intervento comprende la regolarizzazione delle geometrie e delle sezioni, la creazione delle corrette altimetrie della massicciata stradale, la formazione delle strutture di contenimento delle pavimentazioni stradali con idonee cordolature o banchine e la realizzazione di una



nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso; sulla stessa porzione sarà realizzato un impianto di pubblica illuminazione esterna a basso impatto con lampade a led in continuità con quello previsto per la viabilità interna al comparto;

- a partire dall'area di ingresso, all'interno del perimetro del comparto nella sua parte più esterna sarà realizzata una ampia dotazione di verde pubblico compatto adatto a costituire un ambito di mediazione tra l'edificato e l'ambiente naturale circostante; questa area integrerà la dotazione di verde pubblico esistente sul territorio limitrofo e costituirà un nodo della rete ecologica a protezione e valorizzazione dell'area del Parco;
 - in adiacenza all'area di ingresso al comparto e all'area a verde pubblico già descritta sarà realizzato il parcheggio pubblico che costituirà il limite ultimo di penetrazione carrabile pubblica; da questo punto si svilupperà la strada interna di accesso a servizio del comparto e dell'area ex proprietà Mazza;
 - le aree a destinazione pubblica sopra individuate saranno assoggettate ad un adeguamento delle reti impiantistiche esistenti e saranno dotate delle necessarie infrastrutture di illuminazione con lampade a led e raccolta delle acque meteoriche.
- che la Società si è resa disponibile ad attuare, secondo indicazione e preferenza della Amministrazione comunale, come segue:

a) a corrispondere al Comune un importo pari a € 44.000 corrispondente alla valorizzazione di mq.110 di SU di capacità edificatoria da cedere gratuitamente al Comune stimati in € 300 al mq. di SU potenziale; tale importo dovrà essere destinato alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ingente patrimonio ERP-ERS del Comune di Pianoro esistente sull'intero territorio comunale.

- che il progetto proposto, confermando le previsioni di sviluppo definite dal RUE per l'area sia in termini tipologici che funzionali, prevede un incremento della capacità edificatoria da localizzare sul terreno portando il valore massimo della SU edificabile di pertinenza del soggetto attuatore a 2.000mq (il valore previsto corrisponde ad un incremento di 526mq. della capacità edificatoria attuale con unità classificabili in classe A energetica non alterando altri parametri indicati dalla scheda del RUE);

- che il progetto si struttura con:

Viabilità: separazione tra percorsi carrabili e spazi pedonali interni; la posizione marginale della strada di ingresso, definita per costituire l'accesso carrabile pubblico anche alle unità abitative già esistenti a monte dell'area, permette di destinare al traffico pedonale e ciclabile il corpo centrale dell'area senza interruzioni;

Spazi di aggregazione: oltre allo spazio centrale della corte residenziale, sulla parte più prossima a via Lelli, e' previsto uno spazio a verde compatto sul quale si attesta



un parcheggio destinato sia ai residenti che per la sosta temporanea dei visitatori accedenti al parco;

Barriere architettoniche: le reti dei percorsi di ingresso pedonale e di servizio agli edifici sono esenti da ostacoli alla mobilità e da barriere architettoniche;

Spazi di parcheggio privato: le autorimesse e posti auto pertinenziali sono collocati all'interno dei volumi edificati al piano interrato al fine di ridurre la presenza all'esterno di veicoli a motore;

Gli edifici: sono costituiti da corpi di fabbrica di ridotte dimensioni, articolati su due/tre piani fuori terra e piano interrato; le abitazioni poste al piano terra sono dotate di giardino privato e quelle dei piani superiori dispongono di ampi terrazzi abitabili che favoriscono il rapporto con l'ambiente esterno circostante; saranno adottati sistemi sia passivi che attivi per ridurre i disperdimenti energetici e per la riduzione dei consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento estivo; le unità abitative saranno progettate per ottenere la Classe A energetica;

Inserimento ambientale: il progetto salvaguarda la struttura del verde esistente sull'area e la integra con una ampia quota di essenze di nuova piantumazione sia all'interno delle aree private e pertinenziali sia nelle aree destinate al pubblico con riguardo al mantenimento delle alberature esistenti.

Considerato

- che, come risulta dal QTE che si allega (All. 2), la Società procederà alla monetizzazione al Comune di un importo pari a € 44.000 corrispondente a mq.110 di SU di capacità edificatoria valorizzati ad € 400 al mq. di SU;
- che l'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto, all' esito di successive negoziazioni con la Società, che la proposta potesse costituire la premessa per la sottoscrizione *inter Partes* di un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000;
- che, in effetti, la proposta contiene previsioni di assetto del territorio che consentono all'Amministrazione di poter manutentore e rientrare così in disponibilità di alloggi di edilizia sociale attualmente non assegnati volti a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati oltre a prevedere la realizzazione di opere pubbliche già ritenute di interesse da parte dell'Amministrazione nell' Avviso Pubblico;
- che sussiste un indubbio interesse generale, anche ai fini della salvaguardia della coesione sociale, a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere agli alloggi di libero mercato;
- che l'oggetto della presente è in grado di soddisfare un rilevante interesse pubblico per la comunità locale in quanto soddisfa gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale così come



individuati nel vigente PSC e consistenti nell'acquisizione al patrimonio comunale dei terreni destinati a standards pubblico collocati in località Primicerio (foglio 3 del Comune di Pianoro con i mappali 65, 172, 83 parte come da planimetria allegata 1B);

- che, pertanto, sussistono i presupposti che giustificano la conclusione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000;

Premesso altresì

- che la Società ha evidenziato nella propria proposta che la complessiva sostenibilità degli interventi, sia sotto il profilo economico-finanziario (con riferimento agli impegni concretamente assunti dalla Società), che in riferimento al migliore sviluppo insediativo dell'Ambito, postula necessariamente la previsione di un successivo completamento della capacità edificatoria originariamente prevista dal Comune nell' Avviso Pubblico del 2015, con un incremento della stessa che consenta di riconfigurare l' equilibrio necessario alla sostenibilità complessiva dell' intervento proposto;
- che, anche in considerazione della prossima approvazione della nuova Legge urbanistica regionale, il cui Disegno di Legge è già stato approvato dalla G.R. Emilia – Romagna con delibera n. 218 del 27.02.2017 [nel seguito, per brevità, "Nuova Legge Urbanistica"], tale completamento potrà avvenire - nell' ambito della prevista fase transitoria di trapasso dai previgenti strumenti urbanistici a quelli previsti dalla nuova Legge – mediante la sottoscrizione di apposito "Accordo Operativo" o di analogo ed equivalente strumento previsto dalla nuova Legge;
- che l'amministrazione con la presente riconosce che la previsione di PSC del Comune di Pianoro relativa all'area in oggetto ha carattere di priorità per la sua esecuzione ed è di massimo interesse pubblico e, conseguentemente, se ne terrà conto in un eventuale delibera di indirizzo che dovesse essere necessaria per dare seguito all'attuazione delle previsioni di PSC in esame a seguito della pubblicazione della "Nuova Legge Urbanistica";
- che se il presente accordo sarà trasformato in accordo operativo, a seguito di approvazione della nuova Legge regionale Urbanistica, dovrà contenere la relazione per la trasparenza degli effetti economici prodotti dopo la fase di trattativa secondo le indicazioni della normativa

Ritenuto

necessario passare alla fase attuativa attraverso la fissazione in forme giuridicamente vincolante degli impegni dei soggetti coinvolti, oggetto del presente atto si procede alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune* e la *Società* che, in virtù di quanto sopra esposto, presenta indubbiamente il requisito del "*rilevante interesse per la Comunità locale*", richiesto dalla norma;

TUTTO CIO' PREMESSO, VISTO , RILEVATO E CONSIDERATO, SI CONVIENE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 l.r. 20/2000, e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo amministrativo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

La Società ed il Comune assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza.

I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

Art. 3 – Oggetto del presente accordo

Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico per l'area sita in località Primicerio individuata dal vigente RUE (tavola n. P/Tb) con l'identificativo AC_3* definita come "Area di riqualificazione per usi residenziali"; l'area ha una estensione territoriale di circa 13.700mq, e' individuata catastalmente al foglio 3 del Comune di Pianoro con i mappali 65, 172, 83 parte, ha destinazione prevalentemente residenziale per una SU attuale pari a mq. 1.474 da integrare a mq 2.000 nella previsione del Piano Operativo Comunale;

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con la *Società* la quale, con la sottoscrizione del presente, li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo agli strumenti urbanistici volti ad attuare l' Accordo medesimo e a farne parte integrante e sostanziale; l'accordo costituisce parte integrante degli strumenti urbanistici ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Art. 4 – Obblighi a carico della Società

La *Società*, in esecuzione del presente accordo si dichiara disponibile a corrispondere al Comune un importo pari a € 44.000 stimato equivalente a mq.110 di SU di capacità edificatoria valorizzati ad € 400 al mq. di SU, da corrispondere in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa del PUA.



La Società si impegna altresì:

- a realizzare la sistemazione della sede stradale di ingresso attualmente posta tra la sede regolare di via Lelli dall'innesto della strada di ingresso al Cimitero comunale sino agli ingressi della proprietà Pitardi, della proprietà Il Primicerio e della capezzagna di accesso al comparto residenziale ex proprietà Mazza; l'intervento comprende la regolarizzazione delle geometrie e delle sezioni, la creazione delle corrette altimetrie della massicciata stradale, la formazione delle strutture di contenimento delle pavimentazioni stradali con idonee cordolature o banchine e la realizzazione di una nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso; sulla stessa porzione sarà realizzato un impianto di pubblica illuminazione esterna a basso impatto in continuità con quello previsto per la viabilità interna al comparto;
- a realizzare e cedere, all'interno del perimetro del comparto nella sua parte più prossima a via Lelli, una area di superficie di circa 1.000mq destinata a verde pubblico compatto;
- a realizzare e cedere una area destinata a parcheggio pubblico per n° 14 posti auto sito in adiacenza all'area di ingresso al comparto e all'area a verde pubblico;
- a realizzare all'interno delle aree a destinazione pubblica descritte quanto necessario all'adeguamento funzionale delle reti impiantistiche esistenti;
- a realizzare all'interno delle aree a destinazione pubblica descritte le necessarie infrastrutture di illuminazione pubblica con lampade a led e raccolta delle acque meteoriche.

Fermo restando gli oneri e gli adempimenti delle prescrizioni del PSC e POC per l'ambito AC_3* la cessione di tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con la presente scrittura si stabilisce che per quanto riguarda la cessione in piena proprietà degli immobili al Comune di Pianoro avverrà obbligatoriamente entro tre mesi dal collaudo delle opere stesse.

Gli immobili dovranno essere ceduti privi di ipoteche, censi, livelli o qualsiasi vincolo gravante sulla proprietà e godimento degli stessi.

Ogni spesa relativa alla cessione dell'area, nessuna esclusa, è a carico del soggetto attuatore e che al Comune di Pianoro per l'assolvimento del presente accordo non dovrà sostenere spese, nessuna esclusa. Il soggetto attuatore dichiara di non pretendere nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa alla liquidazione di ogni compenso per quanto convenuto nel presente atto ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con il presente accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

Art. 5 – Obblighi del Comune

Il Comune si impegna a inserire la proposta di attuazione e di sviluppo dell' Ambito di cui in premessa nel POC in corso di redazione, consentendo la realizzazione di 526 mq di Su destinati



a residenza oltre alla superficie accessoria corrispondente, ovvero – qualora nelle more della redazione del POC dovesse intervenire l'approvazione della nuova Legge urbanistica regionale mediante l'utilizzo dello strumento equivalente (Accordo Operativo) che la nuova Legge urbanistica regionale di prossima approvazione dovesse prevedere. Il POC e/o l'Accordo Operativo dovranno prevedere che l'intervento possa trovare attuazione mediante la redazione di un PUA ovvero di un Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001.

La capacità edificatoria aggiuntiva prevista con il presente accordo sarà oggetto di apposita variante alla sche di RUE relativa all'area AC_3*.

Il Comune, ove la Nuova Legge Urbanistica impedisse di inserire l'area nel POC, si impegna:

a) ad addivenire direttamente con la Società ad un accordo Convenzionato, secondo tale normativa, alle stesse condizioni e/o modalità del presente accordo senza poter nulla pretendere in più;

b) in subordine, ove non possa addivenire ad un accordo diretto, si impegna nella delibera di indirizzo di cui alla Nuova Legge Urbanistica per dare attuazioni alle previsioni del PSC, a riconoscere che lo sviluppo di tale area ha carattere di priorità per la sua esecuzione è di massimo interesse pubblico e, successivamente, addiverà con la Società ad un accordo Convenzionato, secondo tale normativa, alle stesse condizioni e/o modalità del presente accordo senza poter nulla pretendere in più;

L'Amministrazione si impegna ad eseguire la procedura dalla nuova legge urbanistica per l'approvazione degli accordi operativi.

Art. 6 – Modalità e tempistiche di attuazione

Le Parti convengono quanto segue:

1. Il Comune, a seguito della sottoscrizione del presente accordo, procederà a:

- approvare entro il più breve tempo possibile il POC o l'Accordo Operativo che prevedano l'attuazione dell'intervento oggetto del presente Accordo;
- acquisire i pareri dei settori comunali, della CQAP, degli enti erogatori dei servizi a rete, e approvare il PUA.

La Società, ottenute tutte le approvazioni necessarie, si impegna ad eseguire gli interventi come da crono programma allegato.

2. Ove non fosse possibile, a seguito della Nuova Legge Urbanistica, l'approvazione del POC i modi e termini di cui al punto precedente dovranno essere rispettati per dare esecuzione alle previsioni di RUE.

Art. 7 – Disposizioni particolari

1. La Società riconosce che la validità e l'efficacia degli impegni assunti col presente atto dal Comune sono sospensivamente condizionati e subordinati, come previsto dalla legge, alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici a cui accedono.



Art. 8 - Spese del presente accordo

Saranno a carico della *Società* tutte le spese, nessuna esclusa derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili. Il notaio che redigerà i relativi atti pubblici sarà individuato a discrezione della *Società*.

Art. 9– Allegati

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo i seguenti allegati:

- 1) Planimetria del lotto dell'intervento (stato attuale e Progetto);
- 2) Quadro Tecnico ed Economico (QTE) dell'intervento.
- 3) Cronoprogramma degli interventi

Art. 10 – Norme finali e giurisdizione

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m., i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Ai sensi dell' art. 133 del Codice del Processo Amministrativo, spettano al TAR per l' Emilia – Romagna le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo.

Art 10 - Privacy

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e , dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

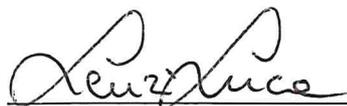
Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione

Art 11 - Pubblicità

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Pianoro, li 17/11/2017

Comune di Pianoro



La Società

LA PRINCEPPIO SRL

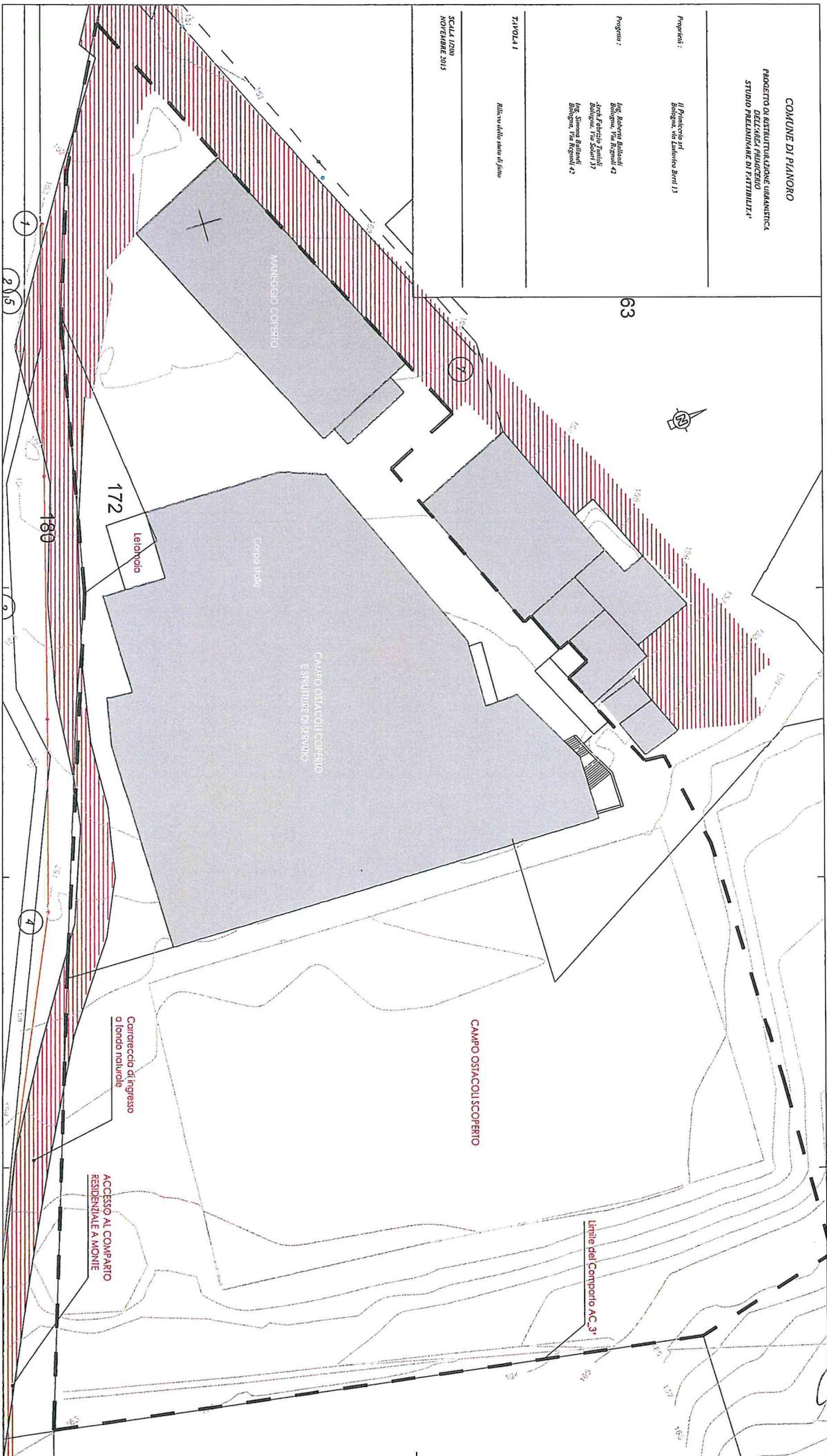

COMUNE DI PIANORO
PROGETTO DI RESTAURAZIONE URBANISTICA
DELL'AREA PIAZZONE
STUDIO PRELIMINARE DI FATTIBILITA'

Proprietà: Il Principato di Bologna, via Ludovico Bonif. 13

Progettisti: Ing. Roberto Baldoni, Bologna, Via Argenti 42
Arch. Fabrizio Pinelli, Bologna, Via Salaria 37
Ing. Simona Baldoni, Bologna, Via Argenti 42

TAVOLA I Rilievo dello stato di fatto

SCALA 1:200
NOTA BENE 2015



Pinelli
Realizzato



COMUNE DI PIANORO

PROGETTO DI ASTRUTTURAZIONE URBANISTICA
DELL'AREA PRAMICERO
STUDIO PRELIMINARE DI FATTIBILITA'

Proprietari:

Il Principato di
Bologna, via Livornico Bert 13

Progetto:

Ing. Roberto Ballandi
Bologna, Via Romagna 42
Arch. Fabrizio Tassinari
Bologna, Via Salaria 24
Ing. Simona Ballandi
Bologna, Via Romagna 42

TAVOLA 2

Progetto planivolumetrico

SCALA 1/2000
NOVEMBRE 2015

180

Roberto Ballandi

Comune di Pianoro
Piano Operativo Comunale (POC)

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI DI
PIANIFICAZIONE (AI SENSI DELL'ART.18 L.R.20/2000)
PER INTERVENTI DA INSERIRE NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)
SECONDO LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE VIGENTE**

**INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL'AREA
SITA IN LOCALITA' PRIMICERIO**

Il progetto interviene all'interno di una area sita in localita' Primicerio attualmente occupata da un impianto di maneggio con scuderie, campi di equitazione dei quali due coperti, un edificio per servizi e attrezzature diffuse.

L'area e' distinta catastalmente al foglio 3 del Comune di Pianoro con i mappali 65, 172, 83 parte, ha una estensione di circa 13.700mq., e' individuata dal vigente RUE con l'identificativo AC_3 definita come "Area di riqualificazione per usi residenziali" ed e' attualmente assoggettata ad un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla sostituzione dell'impianto ippico esistente con la realizzazione di un nuovo complesso residenziale per complessivi mq. 1474,00 di Superficie Utile; con l'inserimento nel POC si prevedono ulteriori mq. 526,00 di SU oltre ad una quota destinata alla successiva realizzazione di alloggi ERS.*

Cronoprogramma dell'intervento

L'oggetto della modifica per la quale si richiede l'inserimento nel POC e' inerente l'incremento della capacita' edificatoria da sviluppare all'interno della area che e' gia' destinata alla edificazione residenziale dal RUE vigente, pertanto l'adeguamento normativo richiesto non interviene sul programma di esecuzione del progetto ad eccezione dei tempi strettamente



necessari alla approvazione del POC stesso e delle conseguenti atti esecutivi.

Il programma di esecuzione, che potrà essere attuato per stralci anche in relazione alla configurazione del progetto ed alle condizioni operative di intervento, prevede una fase preliminare costituita da:

- perfezionamento delle procedure di selezione e approvazione del POC;*
- sottoscrizione degli impegni convenzionali ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale 20/2000;*
- predisposizione del progetto di intervento e acquisizione dei pareri preliminari;*
- presentazione delle istanze per l'ottenimento degli Atti autorizzativi per le opere.*

Per questa fase, ampiamente dipendente da procedure amministrative pubbliche, si assicura la massima tempestività nelle attività di progetto e altre dipendenti dal soggetto proponente.

Ottenuti gli atti autorizzativi edilizi necessari all'attuazione del progetto per le opere di urbanizzazione e per il primo edificio il programma sarà sviluppato in continuità come segue:

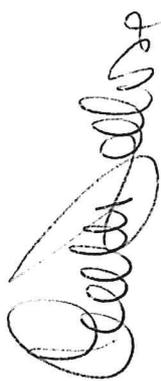
- rimozione delle strutture esistenti contenenti amianto e bonifica (60 giorni)*
- demolizione degli edifici esistenti (45 giorni)*
- realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area; costruzione delle strutture stradali e delle reti di urbanizzazione previste dal progetto a servizio del comparto; le opere stradali interne saranno portate al livello del binder prevedendo la finitura della pavimentazione dopo la avvenuta esecuzione delle opere necessarie*



alla attuazione dei lotti edificabili; la struttura stradale consentirà l'accesso sia ai cantieri sia alle residenze già insediate a monte del comparto e di altra proprietà (tempo 60 giorni)

- *realizzazione del primo dei due complessi edilizi previsti dal progetto; la realizzazione delle opere comprenderà la sistemazione delle aree pertinenziali e la predisposizione delle strutture di accesso esterne pedonali (18-24 mesi)*
- *realizzazione del secondo dei due complessi edilizi previsti dal progetto; la realizzazione delle opere comprenderà la sistemazione delle aree pertinenziali (18-24 mesi)*
- *completamento delle opere di pavimentazione stradale e realizzazione del parcheggio pubblico a ridosso dell'area a verde pubblico (30giorni)*
- *esecuzione delle sistemazioni a verde (tempo 30-45 giorni compatibilmente con il periodo vegetativo per il verde).*

La realizzazione degli edifici potrà essere attuata modulando i tempi di intervento in successione assicurando comunque il completamento dell'intero intervento descritto entro 4-5 anni dall'ottenimento degli atti autorizzativi edilizi necessari.




Comparto Urbanistico Il Primicerio

ST: Mq	11.900
SU Residenziale: Mq	2.000
ERS mq	110

	COSTI		RICAVI	
	IMPORTO	€/MQ SU	IMPORTO	€/MQ SU
VALORE TERRENO	600.000	300		
OPERE DI URBANIZZAZIONI	315.000	158		
MAGGIORI COSTI DI URBANIZZAZIONE	200.000	100		
STIMA COSTO DI PRODUZIONE:				
COSTO DI COSTRUZIONE	5.054.400	2.527		
COSTI PER RIMOZIONE AMIANTO	130.000	65		
MONETIZZAZIONE ERS	44.000	22		
CONSULENZE TECNICHE	261.324	131		
ONERI COMUNALI	240.110	120		
ONERI FINANZIARI	135.141	68		
COSTI AMMINISTRATIVI	5.000	3		
COSTI DI INTERMEDIAZIONE				
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE	5.869.975	2.935		
RICAVI			8.529.300	4.265
TOTALE COSTI	6.984.975		8.529.300	
CONTO ECONOMICO PREVISIONALE UTILE			1.544.325	
Redditività sul capitale investito			22%	