

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

SOCIETÀ AGRICOLA PIANORO s.r.l. con codice fiscale/P.IVA **04125930372**, con sede in **Bologna** rappresentata dal sig. **Stefano Frascari**, nella sua qualità di **Amministratore unico**;

d'ora innanzi denominato come "*la Società*".

Premesso

AGRICOLA PIANORO srl
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA
C.F. e P.IVA 04125930372
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149

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;

AGRICOLA PIANORO SRI
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA
C.F. e P.IVA 04125920372
Unità Locale: Pianoro, Via Nazionale, 149

- 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 proprietario di un' area che si trova in una posizione baricentrica tra Pianoro Nuova e Pianoro Vecchia, attestata per oltre 200 metri sulla via Nazionale e in prossimità della stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano (S.F.M.), con una collocazione che la pone in una posizione strategica tra i due Centri del Comune di Pianoro, la Strada Statale n. 65 della Futa, la stazione ferroviaria metropolitana e la cd. "Fondovalle";
- che il vigente PSC include questa area tra gli "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio" (ARS), disciplinati dall' art. 24 delle NTA, individuandolo come ARS.P_V (Pianoro Nuova);
- 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 ritiene di indubbio "interesse pubblico";
- che, in particolare, oltre alla realizzazione di opere pubbliche di interesse collettivo indicate nella propria proposta (percorso ciclopedonale a mezza costa, che colleghi via dello Sport con l'Ambito ed una tratto di percorso ciclopedonale lungo il Savena), la Società si è resa

AGRICOLA PIANORO SI
Via Mazzini, 7 - 40138 BOLOGNA
C.F. e P.IVA 04120930472
Comune Locale: Pianoro via Nazionale

disponibile a realizzare alloggi ERS *"all' interno dell'Ambito e in altre aree attigue al comparto già in disponibilità dell'Amministrazione ;*

- che, con particolare riferimento a detta disponibilità manifestata dalla Società, l'Amministrazione reputa prioritaria la realizzazione di alloggi ERS su di un Lotto di proprietà comunale sito in via Leopardi per una SC di 681,89 mq, lotto meglio identificato nella planimetria che si allega al presente accordo (All.1)
- che la Società ha manifestato interesse alla realizzazione, in due fasi di attuazione, di una Superficie utile totale pari a 11.070 mq all'interno dell'area di proprietà, di cui 8.570 (corrispondenti a circa n. 130 alloggi) a residenza e 2.500 ad usi complementari. in due fasi di attuazione.

La prima fase prevederà la realizzazione, all'interno di lotti privati di Sf complessiva pari a 9.220 mq, di una Su pari a 6.786 mq, di cui 4.786 (corrispondenti a circa n. 70 alloggi) a residenza e 2.000 ad usi complementari.

La seconda fase prevederà la realizzazione, all'interno di lotti privati di Sf complessiva pari a 4.180 mq, di una Su pari a 4.284 mq, di cui 3.784 (corrispondenti a circa n. 60 alloggi) a residenza e 500 ad usi complementari.

Considerato:

AGRICOLA PIANORO srl
Via Mazzini, 7 - 40138 BOLOGNA
C.F. e P.IVA 04785900272
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149

- che la Società si è dichiarata disponibile a realizzare direttamente l' intervento ai sensi dell' Art. A-6 ter, comma 6 della L.R. 20/0000 e secondo quanto stabilito nella Circolare regionale PG/2010/23900 del 01.02.2010 ove si prevede che il Comune possa *"concordare la diretta realizzazione degli alloggi ERS da parte degli operatori" ...;*
- che, come risulta dal QTE che si allega (All. 2), la Società procederà, a propria cura e spese, alla realizzazione di 7 alloggi ERS, con le modalità, le caratteristiche e le tipologie meglio indicate nel QTE stesso;
- 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 sollecitamente disporre di alloggi di edilizia sociale 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 all'interno dell'Ambito (Fg. 56 parte mapp. 89 – 90 – 92 – 93 – 94 - 903 di mq 11.070 circa);
- 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, 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 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 procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra il *Comune* e la *Società* che, in virtù di quanto

AGRICOLA BIANCO STI
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA
C.F. 019240403690372
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149

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;

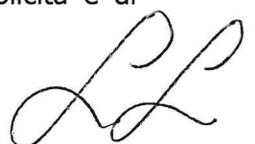
Art. 3 – Oggetto del presente accordo

Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato ARS.P_V (Pianoro Nuova) (tavola PSC/RUE n. T1/1a) che interessa una superficie territoriale di circa mq 42.900 con particelle Fg. 56 parte mapp. 89 – 90 – 92 – 93 94 – 903 e con destinazione prevalentemente residenziali per una SU assegnata e minima di mq 11.070 da prevedersi all'interno 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.

AGRICOLA PIANORO srl
Via Mazzini, 149 - 41012 COLOGNA
C.F. e P.IVA 04126960372
Unità Locale: Pianoro/Via Nazario, 149



Art. 4 – Obblighi a carico della Società

1. La *Società*, in esecuzione del presente accordo si dichiara disponibile a realizzare nella prima fase di intervento, all'interno del Comparto C7 (Pianoro-Lagazzo) un edificio su un' area di proprietà comunale sita in via Leopardi e meglio identificata nella planimetria che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (All. 1), in attuazione del progetto già approvato e di proprietà del Comune di Pianoro e secondo il Quadro Tecnico ed Economico (All. 2) che parimenti si allega.

L'intervento porterà alla realizzazione di n. 7 alloggi per una SC di mq. 681,89

2. La Società si impegna altresì, nella prima fase di intervento a:

a. realizzare un nuovo percorso ciclopedonale in quota che, attraversando l'Ambito, partendo dall'accesso su via Nazionale, colleghi la stazione SFM con via Leopardi e quindi con Pianoro Nuova;

b. contribuire alla realizzazione di un tratto del nuovo percorso ciclopedonale lungo il Savena (progetto già previsto dall'Amministrazione ed in fase di avanzata progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale stessa) che collegherà i centri abitati lungo la Futa, fino alla concorrenza di 600.000 € su tratti che l'Amministrazione Comunale indicherà specificatamente.

Si precisa che in fase di trattativa il predetto tratto il tratto di percorso ciclopedonale è stato identificato come sostitutivo di uno degli interventi pubblici elencati dal bando;

c. eseguire la manutenzione per la durata di 5 anni delle aree cedute come extra standard nell'ambito della prima fase e che saranno poi attrezzate nella seconda fase dell'intervento;

3. Nella seconda fase la Società si impegna a:

a. cedere 6 unità immobiliari finite da realizzarsi all'interno dell'Ambito, anche preliminarmente all'attuazione dell'intervento privato.

b. attrezzare, secondo usi da concordare con l'Amministrazione, l'area ceduta come extra standard nell'ambito della prima fase di intervento;

Il soggetto attuatore, oltre ad impegnarsi all'attuazione dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, con le obbligazioni specificate nella scheda tecnico – normativa quali relative al comparto in oggetto di PSC e POC si impegna a cedere al Comune di Pianoro in piena proprietà il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Pianoro al fg. 56, parte mappale 94 – 98 - 903 - 904 avente superficie catastale pari a circa mq 12.870 nei modi e nei termine del presente accordo;

Il presente accordo trova motivazione in quanto, come riportato ai precedenti punti, fissa, anticipatamente alla redazione del POC e alla presentazione del Piano Attuativo (PUA), le



AGENZIA IMMOBILIARE
Via Mazzini, 10
C.F. e P.IVA 0412933072
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149

modalità ed i tempi con cui si procederà all'acquisizione degli immobili a destinazione pubblica a carico dell'ambito residenziale;

Fermo restando gli oneri e gli adempimenti delle prescrizioni del PSC e POC per l'ambito ARS.P_V Pianoro Nuova 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 la data della stipula della convenzione urbanistica relativa all'attuazione del PUA;

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 11.070 mq di Su di cui mq 8.570 (corrispondenti a circa n. 130 alloggi) a residenza e 2.500 ad usi complementari, (indicare nuovamente le superfici private suddivise nelle due fasi). *In una prima fase sarà realizzata una Su pari a 6.786 mq, di cui 4.786 (corrispondenti a circa n. 70 alloggi) a residenza e 2.000 ad usi complementari; in una seconda fase sarà realizzata una Su pari a 4.284 mq, di cui 3.784 (corrispondenti a circa n. 60 alloggi) a residenza e 500 ad usi complementari.*

Ovvero – qualora nelle more della redazione del POC dovesse intervenire l'approvazione della nuova Legge urbanistica regionale - il Comune si impegna ad attuare la proposta 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;

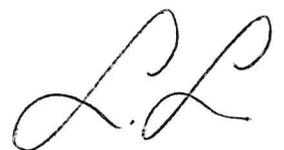
L'Amministrazione si impegna ad eseguire la procedura dalla nuova legge urbanistica per l'approvazione degli accordi operativi

Art. 6 – Modalità e tempistiche di attuazione

Le Parti convengono quanto segue:

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

AGRICOLA PIANORO SRI
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA
C.F. 01910412997072
Unità Locale: Pianoro



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

Il Privato, ottenute tutte le approvazioni necessarie, si impegna ad eseguire gli interventi come da crono programma allegato

Art. 7 – Disposizioni particolari

1. La Società/Attuatore 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;
- 2) Quadro Tecnico ed Economico (QTE) dell'intervento.
- 3) Cronoprogramma degli interventi

AGRICOLA PIANIFICAZIONE
Via Mazzini, 7 - 40137 Bologna
C.F. e P.IVA 04123961072
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149

Art. 10 – Norme finali e giurisdizione

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione 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 personale 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 stabiliti 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

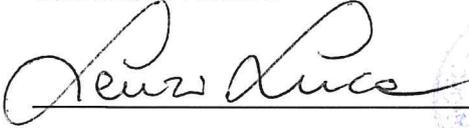
Art 11 - Pubblicità



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 Novembre 2017

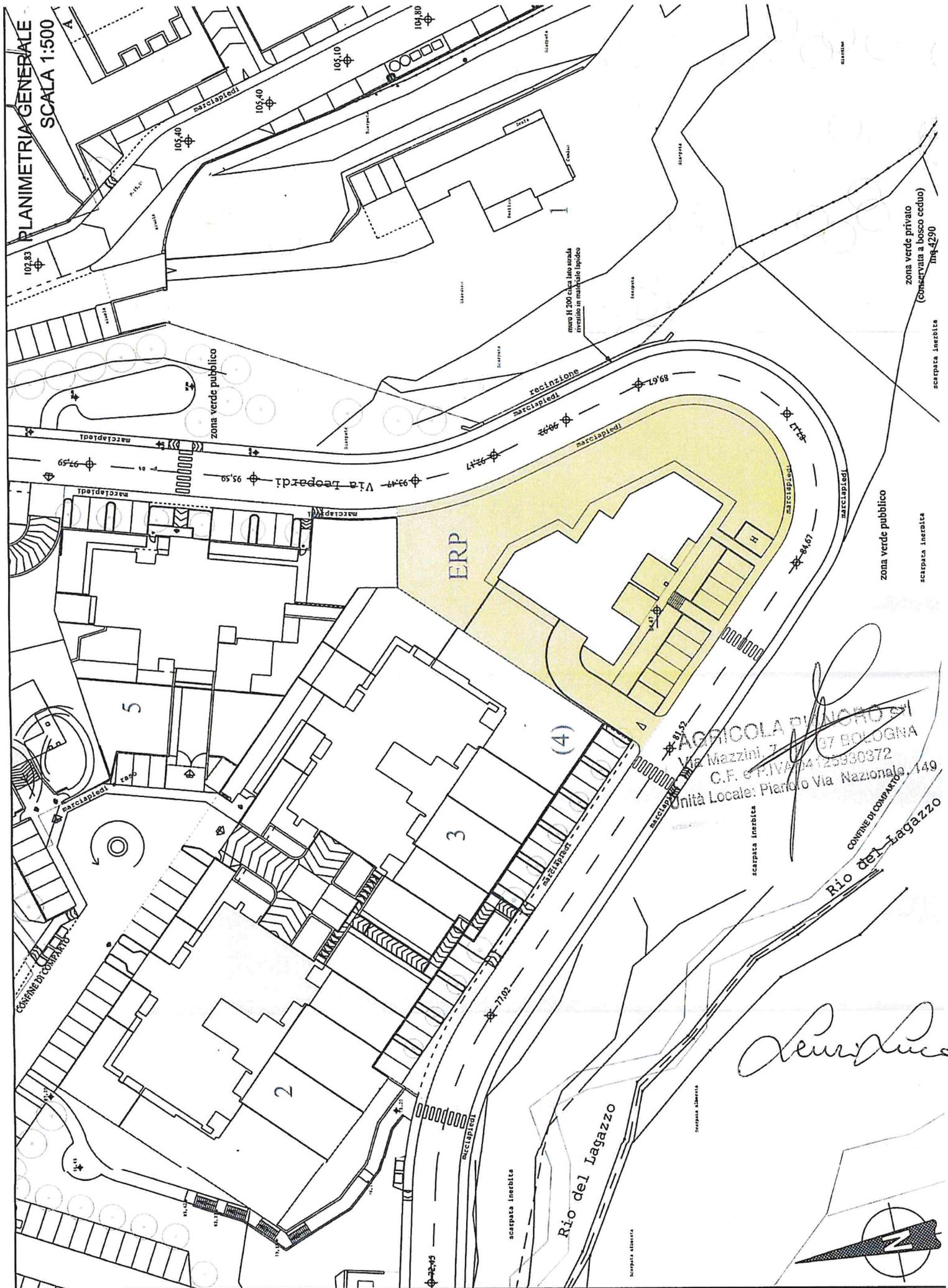
Comune di Pianoro




La Società

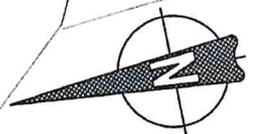

AGRICOLA PIANORO srl
Via Mazzini 149 40137 BOLOGNA
C.F. 04125930372
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:500



AGRICOLA PIANORO S.R.L.
Via Mazzini, 7
C.F. 071VA04125930372
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 149
COMUNE DI COMPIANO

Scuderi



ALLEGATO 1 - INDICAZIONE LOTTO DI INTERVENTO VIA LEOPARDI

ALLEGATO 2 - QUADRO TECNICO ECONIMICO INTERVENTO VIA LEOPARDI

PIANORO LAGAZZO COMPARTO C7		1° stralcio OPERE PRELIMINARI	2° stralcio COSTRUZIONE EDIFICIO	LOTTO 1528/Z-I TOTALE INTERVENTO
DETTAGLIO PREVISIONALE DEI COSTI		SC	681,89	681,89
1) Lavori				
1.1. Lavori in appalto	a consuntivo	20.736,08	0,00	20.736,08
1.1.1 Lavori 1° stralcio: bonifica ordigni bellici inesplosi	a consuntivo	189.048,90	0,00	189.048,90
1.1.2 Lavori 1° stralcio: opere provvisoria speciali			1.054.751,79	1.054.751,79
1.1.3 Lavori 2° stralcio: costruzione edificio		4.804,14	0,00	4.804,14
1.2. Lavori in amm.ne diretta ACM recinzione di cantiere		0,00	26.250,00	26.250,00
1.3. Allacciamenti		214.589,12	1.081.001,79	1.295.590,91
2) Oneri complementari				
2.1. Prospezioni, indagini e prove strutturali		3.000,00	3.000,00	6.000,00
2.2. Compensi tecnici (10% totale intervento)		27.294,76	137.705,24	165.000,00
2.3. Costo area (diritto di superficie)		0,00	0,00	0,00
2.4. Urbanizzazioni primarie (realizzazione parcheggi P1)		0,00	12.000,00	12.000,00
2.5. Urbanizzazioni secondarie		0,00	0,00	0,00
	Totale Oneri complementari	30.294,76	152.705,24	183.000,00
3) Oneri fiscali (I.V.A.)				
3.1. Lavori in appalto		2.073,61	0,00	2.073,61
3.1.1 Lavori 1° stralcio: bonifica ordigni bellici inesplosi		18.904,89	0,00	18.904,89
3.1.2 Lavori 1° stralcio: opere provvisoria speciali		0,00	105.475,18	105.475,18
3.1.3 Lavori 2° stralcio: costruzione edificio		480,41	0,00	480,41
3.2. Lavori in amm.ne diretta ACM recinzione di cantiere		0,00	5.775,00	5.775,00
3.3. Allacciamenti		600,00	600,00	1.200,00
3.4. Prospezioni, indagini e prove strutturali		6.004,85	30.295,15	36.300,00
3.5. Compensi tecnici		0,00	0,00	0,00
3.6. Costo area (diritto di superficie)		0,00	1.200,00	1.200,00
3.7. Urbanizzazioni primarie (realizzazione parcheggi P1)		28.063,76	143.345,33	171.409,09
	Totale Oneri Fiscali	272.947,64	1.377.052,36	1.650.000,00
TOTALE INTERVENTO		0,00	0,00	0,00
Imprevisti				
TOTALE PROGRAMMA PD		272.947,64	1.377.052,36	1.650.000,00

costo al mq di SC per lavori in appalto
costo al mq di SC totale programma

2° stralcio
2° stralcio

1.585,31
2.019,47

DETTAGLIO SUPERFICI	MQ	FINANZIAMENTI	MQ
alloggi	7		
Su	485,88	LEGGE 560/1993	900.000,00
Snr	163,32	INTEGRAZIONE ACER	500.000,00
Sp	143,36	INTEGRAZIONE COMUNE	250.000,00
Snr+Sp	326,68		
Sc	681,89	TOTALE	1.650.000,00

DETTAGLIO TIPOLOGIE ALLOGGI	N. ALLOGGI	N. POSTI LETTO/ALLOGGIO	SU/ALLOGGIO	SU TOTALE
alloggi				
Tip. A	3	2	49,65	148,95
Tip. B	3	4	77,78	233,34
Tip. C	1	6	103,59	103,59
TOTALE	7		231,02	485,88

Leopardo


 PIANORO LAGAZZO S.p.A.
 Direzione Generale
 C.F. e P.IVA 0272
 Località Pianoro via Nazionale

ALLEGATO 3 - CRONOPROGRAMMA

L'intervento sarà realizzato in due Fasi di attuazione. Ciascuna delle due fasi sarà completata rispettivamente entro cinque anni, ed entro dieci anni dall'approvazione del POC o dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Si propone di suddividere ciascuna fase in due stralci, così da porre sul mercato circa 30 alloggi per stralcio, quantità che si ritiene possa essere compatibile con le attuali condizioni del mercato immobiliare.

L'ERS relativo a ciascuna fase sarà realizzato in via preliminare all'edilizia privata corrispondente alla stessa fase.

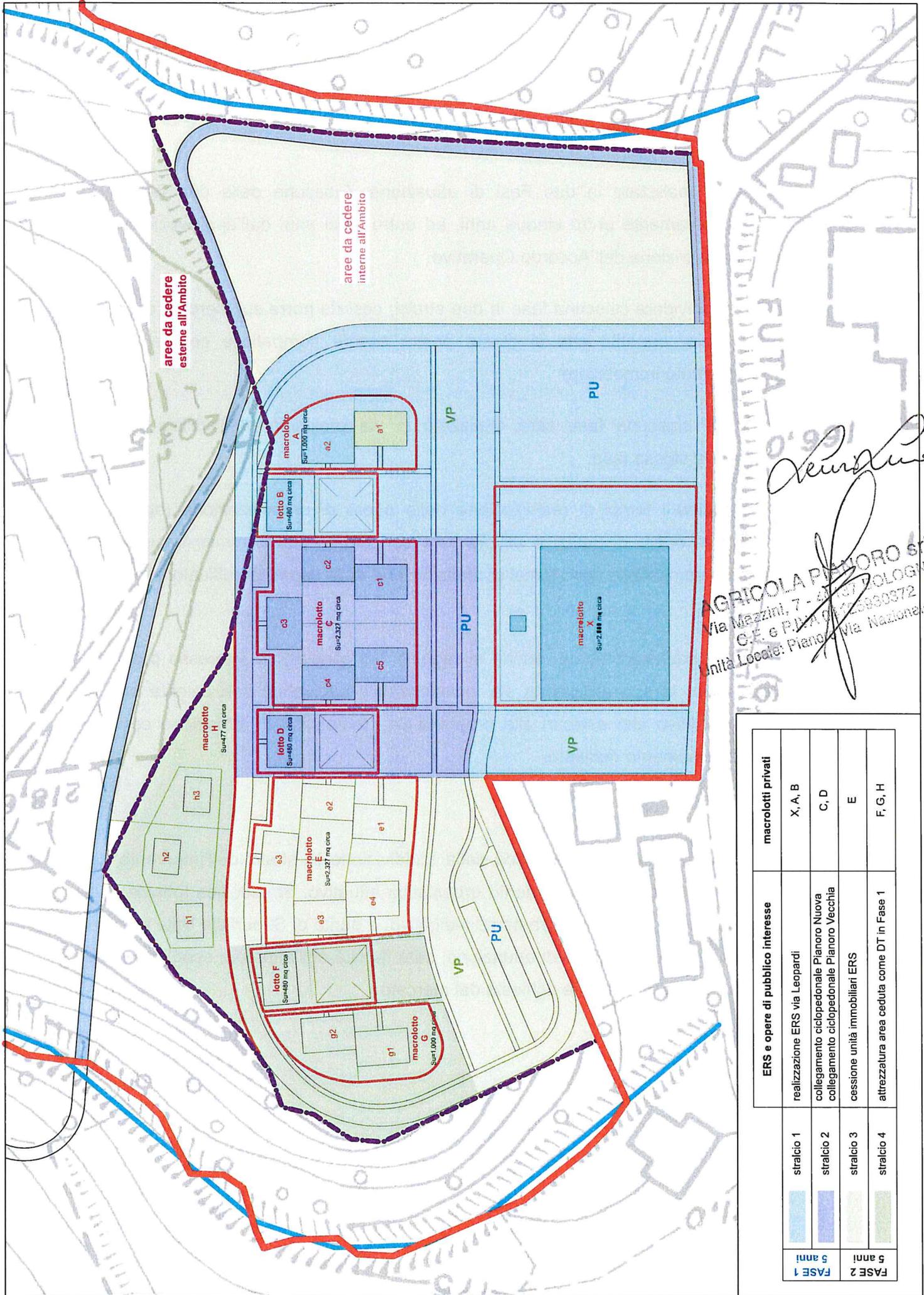
Per quanto riguarda i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (dotazioni territoriale ed altre opere di pubblica utilità), sarà concordato con l'Amministrazione un cronoprogramma compatibile con i tempi di realizzazione della capacità edificatoria privata e dell'ERS.

Pare opportuno evidenziare come, anche in ragione del consistente interesse pubblico dell'operazione, per la sua attuazione sia indispensabile addivenire con celerità ad un accordo amministrativo che assicuri alla proprietà una tempistica di attuazione certa e coerente con l'investimento richiesto.

Si allega di seguito proposta schematica della suddivisione in stralci dell'intervento da meglio definirsi nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo. Si specifica tuttavia che l'ordine di realizzazione dei lotti è puramente indicativo: a parità di Superficie Utile relativa a ciascuna delle due fasi principali di attuazione, sarà facoltà dell'attuatore scegliere i lotti in cui collocarla, anche in base alle richieste del mercato.

AGRICOLA PIANORO SRI
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA
C.F. e P.IVA 04220330372
Unità Locale: Pianoro Via Nazionale, 1





Scintille

AGRICOLA PIANORO srl
 Via Mezzini, 7 - 41013 PIANOLOGNA
 C.F. e P.IVA 01520890372
 Unità Locale: Piano di Via Nazionale, 1

	ERS e opere di pubblico interesse	macrolotti privati
stralcio 1	realizzazione ERS via Leopardi	X, A, B
stralcio 2	collegamento ciclopedonale Pianoro Nuova collegamento ciclopedonale Pianoro Vecchia	C, D
stralcio 3	cessione unità immobiliari ERS	E
stralcio 4	attrezzatura area ceduta come DT in Fase 1	F, G, H

FASE 1
5 anni

FASE 2
5 anni