ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA ARS.P_V (Pianoro Nuova) AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

Premesso che

La Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare tempestiva attuazione ai principi di tutela dei territori liberi e di rigenerazione delle città ispiratori della stessa, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione della nuova strumentazione urbanistica sostitutiva dei precedenti P.S.C., P.O.C. e R.U.E.; consentendo peraltro ai Comuni, in via transitoria, di "... promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi (...) per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC", mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate; nel definire i contenuti della delibera di indirizzo, il Consiglio comunale tiene altresì conto:

a) degli accordi con privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 20/2000;
b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma10, della L.R. 20/2000;
c) delle previsioni del PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;
d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intende reiterare;

La L.R. 24/2017, inoltre, persegue la limitazione del consumo del suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare

anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione e prevedono l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico. Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana rientrando nella tipologia di "addensamento o sostituzione urbana, consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, si attuano attraverso accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;

L'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede che il Comune possa promuovere la presentazione di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, che hanno il valore e gli effetti di piani urbanistici attuativi e definisce la documentazione da allegare alla proposta stessa;

Considerato che
il Comune di Pianoro, in vigenza della L.R. 20/2000, ha attivato la procedura per la redazione del Piano Operativo Comunale (POC) e, a seguito un concorso pubblico, ha selezionato, ai sensi del su richiamato art. 30, comma 10, le proposte di interventi più idonee a soddisfare gli obiettivi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, identificando così gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione per la cui attuazione ha sottoscritto con i privati accordi pianificatori, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, volti a consentire l'inserimento nel POC della previsione urbanistica di attuazione dell'Ambito ARS.P_V in Via Nazionale, dell'Ambito ARS.P_III in Via Donini del PSC, nonché dell'area AC_3* di Via Lelli;

con l'approvazione della nuova L.R. 24/2017, il Comune ha sospeso, di fatto ed ope legis, la procedura per la redazione e l'approvazione del primo Piano Operativo Comunale (POC);

in applicazione dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della L.R. 24/2017, allo scopo di selezionare un parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il Consiglio Comunale, previo avviso pubblico di manifestazione di interesse con le quali i privati hanno avanzato proposte circa le previsioni del PSC circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, ha assunto apposito atto deliberativo n. 18 del 27 Luglio 2018, esecutivo, che ha stabilito i criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;

il suddetto atto consiliare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, tra l'altro, ha tenuto conto degli esiti positivi della procedura ad evidenza pubblica espletata ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000, per la selezione di proposte di interventi idonei a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC e che alla conclusione della procedura concorsuale sono stati stipulati degli accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 tra il Comune e gli aventi titolo a realizzare gli interventi;

in esito alla procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla predisposizione del POC, in data 17 novembre 2017, in vigenza della L.R. 20/2000, è stato sottoscritto tra il Comune di Pianoro e la Società Agricola Pianoro srl un accordo ex art. 18 per l'attuazione dell'area ARS.P_V (Pianoro Nuova) - *Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio*" disciplinato dall'art. 24 delle NTA del vigente PSC che ha fissato gli obblighi e gli impegni reciproci delle parti;

Dato atto che l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della su richiamata L.R. 24/2017 recita

che gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi;

che la proposta di accordo operativo deve contenere gli elaborati, qui sinteticamente elencati, di progetto urbano rappresentativo dell'assetto urbanistico ed edilizio

dell'ambito territoriale interessato, la convenzione urbanistica nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il crono programma, le garanzie finanziarie che il privato si impegna a presentare; la relazione economico-finanziaria che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità; il documento di Valsat di cui all'art. 18 della stessa L.R. 24/2017 ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39 come nei casi di accordi operativi relativi ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardano unicamente aree collocate all'interno del perimetro urbanizzato;

che l'accordo operativo può avere valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio qualora sussistano i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e siano stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso previsti dalla normativa vigente;

che la sottoscrizione degli accordi operativi comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste previa procedura di cui al punto 16 della'art. 38 della L.R. 24/2017;

Per quanto sopra premesso

il **Comune di Pianoro** con sede a Pianoro in Piazza Dei Martiri 1, C.F. 00586340374, rappresentata da LUCA GENZI domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di DIRIGENTE tale nominato, in conformità al disposto del D.Lgs 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali, in forza del Provvedimento Sindacale N. 7676/1-9 del 28/5/2014

la **Società Agricola Pianoro Srl** con sede in Bologna, Via Mazzini 7, C.F.- P.IVA 04125930372, rappresentata dal signor Frascari Stefano nella qualità di Amministratore Unico;

A richiamo di quanto già stipulato con la sottoscrizione dell'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 il 17/11/2017, concordano quanto di seguito riportato;

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Oggetto dell'Accordo

Il Comune di Pianoro vuole sviluppare un'area idonea a collegare la frazione di Pianoro Vecchio al Capoluogo mediante interventi che soddisfino gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale così come definiti dal PSC ritenendo che la definizione della qualità urbana non appartenga squisitamente alle sole dotazioni di carattere pubblico, ma che essa è percepita dagli utenti/cittadini/consumatori come una relazione integrata tra spazi pubblici e attività private che vi si affacciano o che addirittura utilizzano direttamente lo spazio collettivo. L'area ARS.P_V (Pianoro Nuova) "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di Servizio" come perimetrata nelle tavole del PSC.P/T.1/1a e PSC.P/T.1/2a è localizzata di fronte alla Stazione Ferroviaria di Pianoro Vecchio. La Società Agricola Pianoro srl è proprietaria della suddetta area e ha presentato una proposta di accordo operativo che soddisfa gli obiettivi comunali per quella zona.

Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato ARS.P_V (Pianoro Nuova) "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di Servizio" che interessa una superficie territoriale di circa mq 42.900 con particelle distinte al Fg. 56 nn. 89 – 90 – 92 – 93 94 – 903 (parte dell'Ambito ARS.P_V) e una superficie territoriale di circa mq 16.767 con particelle distinte al Fg. 56 nn. 98 – 95 – 903 – 904 (esterne all'Ambito ARS.P_V, ma di proprietà dell'Attuatore).

Gli interventi sono diretti a realizzare una SU assegnata di mq *11.070* di cui:

FUNZIONE RESIDENZIALE (per una superficie pari a 8.570 mq – 130 alloggi)

U.1 residenza

U.2 attività ricettive

U.3 residenza collettiva

USI COMPLEMENTARI (per una superficie pari a 2.500 mq)

U.4 esercizi commerciali di vicinato

U.5 medio-piccole strutture di vendita

U.7 pubblici esercizi

U.11 piccoli uffici e studi professionali

U.12 attività terziarie e direzionali

Art. 3 – Obblighi

- Fermo restando che le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa, l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo;
- I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza;
- Le parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione tesa al raggiungimento degli obbiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale.

Società Agricola Pianoro Srl

Opere di interesse pubblico – prima fase dell'intervento

1. L'attuatore si obbliga a realizzare e cedere le seguenti dotazioni territoriali:
   - Verde pubblico VP = 7.700 mq
   - Parcheggi pubblici PU = 4.630 mq
2. L'attuatore si impegna inoltre a cedere in piena proprietà, anche in riferimento alle obbligazioni specificate dalla scheda tecnico-normativa del PSC relativa al comparto che prevede la cessione dello 0,30 della Superficie territoriale, il terreno, parte all'interno del comparto e parte al suo esterno, identificato al Catasto Terreni al fg. 56, con parte delle particelle nn. 95 – 98 - 903 - 904 avente superficie catastale pari a circa mq 19.360 mq.

ARS.P_V (Pianoro Nuova) sia al di fuori del suo perimetro così come riportato negli elaborati progettuali allegati al presente accordo, si obbliga:

a) a mettere a disposizione le aree, già urbanizzate, di proprietà comunale in località Lagazzo per la realizzazione da parte dell'operatore a sue spese dell'edificio con 7 alloggi da destinare a Edilizia Residenziale Sociale;
b) a mettere a disposizione il progetto già approvato dallo stesso Comune relativo all'edificio ERS, nonché i propri uffici affinchè possano affiancare l'operatore durante la realizzazione dell'intervento;
c)

2. Parimenti il Comune metterà a disposizione dell'operatore le aree necessarie per la realizzazione di un tratto della pista ciclabile da realizzare lungo il torrente Savena su progetto approvato dall'amministrazione stessa.
3. La realizzazione e le modalità di attuazione delle opere pubbliche previste nell'ambito del programma urbanistico qui trattato sono regolamentate dalla convenzione urbanistica quale documentazione allegata al presente atto e sottoscritta contestualmente al presente atto, nel rispetto dell'art. 20 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ("Opera pubblica realizzata a spese del privato"), che ammette che il privato, previa convenzione, si impegni "alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80".
4. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche le eventuali penali e poteri sostitutivi.
5. Il Comune di Pianoro si impegna a contribuire e fornire assistenza nei procedimenti amministrativi da intraprendere per il corretto svolgimento a norma di legge delle procedure che seguiranno la sottoscrizione del presente accordo.
6. Il Comune si impegna ad effettuare il monitoraggio, su base semestrale, già nel periodo transitorio di adeguamento del proprio strumento urbanistico alla nuova legge regionale 24/2017, delle trasformazioni avviate con il presente accordo ai sensi dell'art. 5.

Art. 4 – Documenti

Il presente accordo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo ed è costituito dagli elaborati che sono richiamati nell'elenco che si allega sotto la lettera "A".

Art. 5 - Durata

Il presente accordo ha una durata di dieci anni secondo le modalità di attuazione dettagliate nella convenzione urbanistica e dal cronoprogramma di cui all'elaborato B.04 che si riassume di seguito:

a) la procedura di appalto dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 50/2016, del percorso ciclo-pedonale lungo-Savena dovrà essere attivata entro 10 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo;
b) I titoli abilitativi relativi agli alloggi ERS dovranno essere richiesti entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo e comunque preliminarmente o contestualmente al primo titolo abilitativo riguardante le opere private;
c) La totalità degli alloggi ERS previsti dall'Accordo dovrà essere consegnata entro 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo stesso;
d) Le aree extra DT dovranno essere cedute entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo;
e) Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione interne al Comparto e al Percorso ciclopedonale di collegamento con Pianoro Nuovo dovrà essere richiesto entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo e comunque preliminarmente al primo titolo abilitativo riguardante le opere private;
f) Le opere di cui alla precedente lett. e) dovranno essere concluse entro 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo;
g) Il Permesso di Costruire relativo alle opere volte ad attrezzare le aree cedute come extra DT dovrà essere richiesto entro cinque anni dalla sottoscrizione dell'Accordo;

Art. 6 - Norme finali e giurisdizione

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni 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 7 - 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 e s.m.i., potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

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

Art 8 – Clausula risolutiva espressa in caso di esito interdittivo delle informative antimafia

La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011.

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, 18/4/2019

Società Agricola Pianoro Srl

AGRICOLA PIANORO s.r.l.
Sede Legale: Via Mazzini 7 - 40137 Bologna
Sede amm.va: Via Bergese 142 - Loc. Ponticella
40068 - SAN LAZZARO DI SAVENA (Bologna)
Tel. 051/470172 432404 Fax 051/476316
Capitale Sociale Interam. Vers. € 260.000,00
CCIAA 342385 - Partita IVA 04125930372

Comune di Pianoro

COMUNE DI PIANORO - U.B. ED. PRIV.

ALLEGATO A

Elenco elaborati

ELENCO DEGLI ELABORATI

TAV	TITOLO	SCALA
0	Elenco documenti	fascicolo
00	Relazione illustrativa generale	fascicolo
A	Quadro conoscitivo	
A.01	Planimetria aerofotogrammetrica su base CTC e foto aerea 1:1000	1:1.000
A.02	Rilievo plano-altimetrico generale	1:500
A.03	Profili schematici di stato di fatto	1:500
A.04	Rilievo fotografico dell'area e del suo intorno	Fascicolo
A.05	Libretto delle misure relativo al rilievo plano-altimetrico generale	Fascicolo
A.06.1	Estratto di mappa catastale	1:1.000
A.06.2	Visure catastali	Fascicolo
A.07	Sovrapposizione rilievo planoaltimetrico ed estratto catastale	1:1.000
A.08	Definizione della base grafica di progetto relativa agli interventi previsti dall'Accordo Operativo	1:1.000
A.09	Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela	1:2.000
A.10	Sovrapposizione tra l'Ambito e le tutele esistenti	1:1000
B	Rappresentazione del Progetto	
B.01	Planivolumetrico di sintesi su foto aerea	1:1.000
B.02	Rappresentazioni prospettiche tridimensionali con inserimento del contesto	-
B.03.1	Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards, e delle aree da cedere	1:500
B.03.2	Planimetria generale "tecnica" con verifica delle superfici permeabili	1:500
B.03.3	Planimetria generale "architettonica" alle quote d'accesso	1:500
B.04	Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private	-
B.05	Profili schematici di progetto	1:500
B.06.1	Tipologia edilizia indicativa usi residenziali – piante dei piani e sezioni	1:200
B.06.2	Tipologia edilizia indicativa usi residenziali – pianta piano interrato	1:200
B.07	Profili schematici di progetto con evidenziati sterri e riporti	1:500
C	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali Opere di Urbanizzazione primaria	
C.01	Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale	fascicolo
C.02	Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione	fascicolo
C.03.1	Rete illuminazione pubblica: schema planimetrico	1:500
C.03.2	Rete illuminazione pubblica: relazione illuminotecnica	fascicolo
C.04.1	Reti fognarie: Corografia	1:2.000
C.04.2	Reti fognarie: Planimetria dello stato di progetto	1:500
C.04.3	Reti fognarie: Vasca di laminazione : pianta e sezioni	1:200 – 50
C.04.4	Relazione tecnica-illustrativa ed idraulica	fascicolo

C.05	Reti gas (Hera Spa)	1:500
C.06	Rete elettrica (Enel Spa)	1:500
C.07	Rete distribuzione fonia e dati	1:500
C.08.1	Sistema del verde: planimetria di progetto ed abbattimenti	1:500
C.08.2	Sistema del verde: Relazione tecnico agronomica	fascicolo
C.9	Segnaletica e dimostrazione accessibilità ex D.P.R. 503/1996	1:500
C.10.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Parcheggio pubblico – Particolare e sezione "A"	1:50
C.10.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Rotatoria su via Nazionale – Particolare e sezione "B"	1:50
C.10.3	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Percorso ciclo-pedonale interno al comparto – Particolare e sezione "C"	1:50
C.10.4	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Strada pubblica – Particolare e sezione "D"	1:50
C.10.5	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Percorso ciclo-pedonale interno al comparto – Particolare e sezione "E"	1:50
D	Allegati	
D.01	Norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione della Proposta	fascicolo
D.02	Schema di Convenzione	fascicolo
D.03.1	Documento di Valsat	fascicolo
D.03.2	Sintesi non tecnica del documento di Valsat	fascicolo
D.04	Analisi del clima acustico	fascicolo
D.05	Relazione geologica ed analisi geotecnica	fascicolo
D.06	Schema di Accordo operativo	fascicolo
D.07	Relazione economico – finanziaria	fascicolo
D.08	Dichiarazione di sintesi	fascicolo