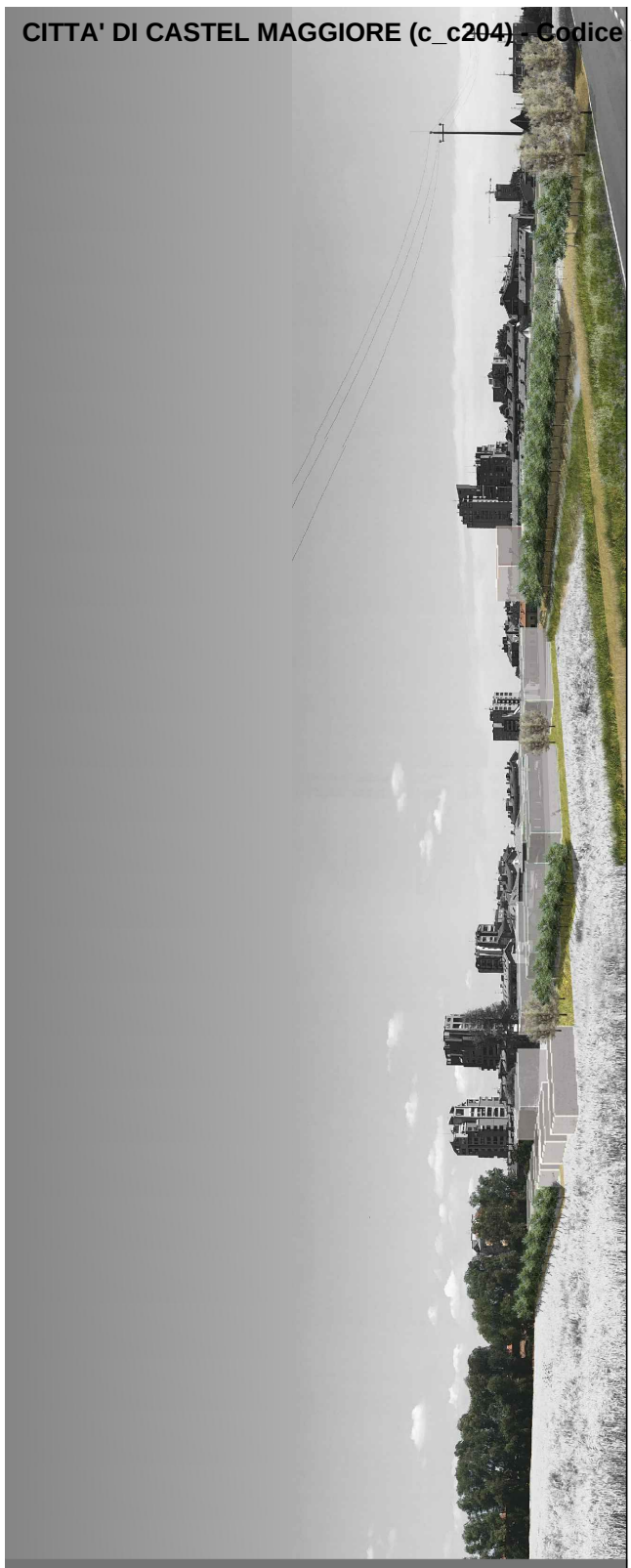
CITTA' DI CASTEL MAGGIORE (c_c204) - Codice AOO: Castel-Maggiore - Reg. nr.0030371/2023 del 08/11/2023



COMUNE DI
CASTEL MAGGIORE

PROVINCIA DI BOLOGNA

Piano Particolareggiato vie Lirone - Berlinguer

L.R. 20/2020 - ART. 18

Committente:
Comune di Bologna
Piazza Maggiore, 6 - 40124 Bologna

Progettisti:

Dott. Urb. Raffalele Gerometta (MATE S.c.)
Ing. Lino Pollastri (MATE S.c.)
Arch. Marianna Amendola (interLAND)
Arch. Francesca Barelli (interLAND)

Collaboratori e Consulenti:

Dott. Urb. Daniele Rallo (MATE S.c.)
Ing. Elettra Lowenthal (MATE S.c.)
Ing. Silvio Stivaletta (MATE S.c.)
Geol. Alberto Caprara (MATE S.c.)
Gianluca Coccia (MATE S.c.)

Direttore Tecnico:

Dott. Urb. Raffalele Gerometta (MATE S.c.)

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
RAFFAELE GEROMETTA n°2320 sezione A settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

ELABORATO:

ACCORDO OPERATIVO E ASPETTI CONVENZIONALI

DATA: Settembre 2023

SCALA: --

REVISIONE: 02

TIPO ELAB.	N°
	CNV

MATE engineering
MATE Soc. Coop.va
C.F./P.IVA 03419611201
pec mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa
Via S. Felice 21
40122 Bologna (BO)
T +39 051 29 12 911 F +39 051 23 97 14

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 S. Vendemiano (TV)
T +39 0438 41 24 33 F +39 0438 42 90 00

Sede operativa:
Via Carlo Botta 19
20135 Milano (MI)
T +39 338 67 19 698

interLAND
InterLAND studio

arch. Marianna Amendola e Francesca Barelli
sedi operative :
via Valdossola 24/2, Bologna
via G.A. Sartorio 9, Roma
email: am@interlandstudio.com - fb@interlandstudio.com

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE (BO)

ACCORDO OPERATIVO
CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
E CONVENZIONE URBANISTICA
(ai sensi dell'articolo 38 della LR 24/2017

vie Lirone - Berlinguer

(Bozza 06/11/2023)

Il giorno ……. del mese ……. dell'anno ……, in Castel Maggiore, ……., negli uffici municipali davanti a me ……. sono comparsi i signori:

a) il Sig. ……. che qui interviene in nome e per conto del Comune di Castel Maggiore (C.F……..) dirigente……., nato a……., domiciliato per la sua carica in Castel Maggiore, ……., delegato con atto del Direttore del Settore in data……, PG n. …….

e

b) il Sig……., in qualità di rappresentante del Comune di Bologna, proprietario delle aree situate nel Comune di Castel Maggiore, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA): via Lirone, via Berlinguer. approvato in data …….. con Delibera n ……., di seguito denominato soggetto attuatore;

PREMESSO CHE

- il Comune di Castel Maggiore è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 01 gennaio 2010;
- il Comune di Castel Maggiore è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 01 gennaio 2010;
- il Comune di Castel Maggiore ha in fase di stesura il nuovo Piano Urbanistico generale (PUG) PUG ai sensi della LR n. 24/2017;
- il Comune di Bologna è proprietario in Comune di Castel Maggiore di alcuni terreni attualmente identificati al foglio 8 del catasto terreni, mappali 1000 (parte) e 998 (parte);
- il Comune di Castel Maggiore ha stabilito con Delibera di Giunta Comunale (DGC) n. 28 del 17/03/2017 i criteri per la selezione delle proposte di pianificazione al fine di selezionare gli ambiti da relativi al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni;
- il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna, nell'intento di sviluppare le proprie strategie territoriali il primo e con l'intento di valorizzare le aree di proprietà il secondo, hanno concordato un percorso comune, stipulando in data 14/12/2017 un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castel Maggiore delle sopra citate aree di proprietà del Comune di Bologna;
- tale accordo prevedeva l'inserimento dell'areale n. 3 (come identificato in sede di accordo) in POC puntualizzando che la convenzione urbanistica attuativa doveva essere accompagnata da un adeguato "contributo di sostenibilità" che il Comune di Bologna avrebbe assolto per mezzo della cessione al Comune di Castel Maggiore delle aree costituenti l'areale n. 6 (come identificato in sede di accordo) oltre ad altri mappali tra cui un'area di circa 10.000 mq ricompresa nell'areale n. 3;
- l'entrata in vigore della LR n. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le amministrazioni comunali di attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della predetta Legge
- gli Accordi Operativi hanno il valore dei piani urbanistici attuativi;
- il Comune di Castel Maggiore ha fissato con Delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 5 del 31/01/2018 i primi orientamenti per attivare il procedimento di selezione delle proposte da attuare ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017;
- il Comune di Castel Maggiore ha approvato con Delibera di Giunta Comunale (DGC) n. 16 del 09/02/2018 un "Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente PSC da attuarsi mediante Accordi Operativi";
- il Comune di Bologna in risposta al citato avviso ha confermato il proprio interesse a proseguire con l'operazione urbanistica avviata con l'accordo del 14/12/2017 ex LR n. 20/2020;
- il Comune di Castel Maggiore ha impartito con DCC n. 14 del 29/03/2018 gli indirizzi definitivi per la selezione delle previsioni urbanistiche cui dare attuazione confermando la preferenza da attribuirsi alle trasformazioni già oggetto di accordo ex art. 18 LR n. 20/2020;

- il Comune di Bologna ha depositato in data 15/12/2021 la proposta di Accordo Operativo in attuazione dell'accordo del 14/12/2017;
- il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna, al fine di beneficiare dei contributi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), hanno stipulato in data 08/04/20222 un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 che prevede la cessione anticipata al Comune di castel Maggiore di parte delle aree prefigurate dall'accordo ex art. 18 della LR n. 20/2000 da utilizzare per l'ampliamento degli impianti sportivi (areale n. 6) e per l'allargamento della Via Lirone (parte dell'areale n. 3);
- la suddetta cessione anticipata di aree costituisce assolvimento anticipato del contributo straordinario a carico dell'operazione urbanistica prefigurata dall'accordo ex art. 18 della LR n. 20/2000;
- nel corso dell'iter della proposta di Accordo operativo è maturata la consapevolezza che l'intervento in questione necessiti di un significativo ridimensionamento conseguita attraverso una riduzione della SU pari a 4.500 mq;
- il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna hanno stipulato in data 13/06/2023 un nuovo accordo per la revisione della edificabilità prevista dall'Accordo ex art. 18 del 14/12/2017 che ha portato ad una riduzione complessiva della SU pari a 4.500 mq e alla rinuncia da parte del Comune di Comune di Castel Maggiore della quota di Edilizia residenziale Pubblica (ERS);
- le fasi di attuazione dell'Accordo Operativo sono indicate nel cronoprogramma allegato

TUTTO ciò PREMESSO

tra il Comune di BOLOGNA ed il Comune di CASTEL MAGGIORE ai sensi della LR n. 24/17, in riferimento anche al precedente Accordo stipulato ai sensi dell'art.18 della LUR 20/2000 in data ……

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1
DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. La realizzazione del Piano Particolareggiato approvato in data ……. Delibera C.C n …….. prevede che lo stesso sia attuato attraverso la sottoscrizione di una convenzione urbanistica.
3. Il Comune di Bologna in qualità di soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della Convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore Comune di Bologna si trasferiscono agli aventi causa, Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale di Castel

Maggiore ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte,se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune di Castel Maggiore a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

ART. 2
OGGETTO E SCOPO

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA dell'area di Via Lirone via Berlinguer d'ora in avanti denominato "piano".

ART. 3
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. Allo scopo di immediato avvio ed attuazione degli interventi, la presente convenzione ha una validità di anni 7, a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.
2. Entro il suddetto termine, a pena di decadenza, dovranno essere completate e cedute al Comune tutte le opere di urbanizzazione, nonché presentati tutti i titoli abilitativi necessari per l'esecuzione dell'intero strumento.
3. Gli edifici, una volta realizzati a fronte di un regolare titolo abilitativo, potranno ricevere l'abitabilità/agibilità solamente dopo la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, sotto-servizi, verde) e la avvenuta cessione al patrimonio del Comune di Castel Maggiore

ART. 4
OGGETTO DI PUA

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti di cui all'elaborato grafico del PP TAV04:
   - aree di valorizzazione (L1, L2, L3, L4, L5) identificate al Catasto Terreni al Foglio …… ai Mappali per una superficie catastale pari a mq. …..
   - aree pubbliche di cessione interne al comparto (via Lirone - via Berlinguer) identificate al Catasto Terreni al Foglio …… ai Mappali ……..

ART. 5
POTENZIALITA' EDIFICATORIE DOTAZIONI TERRITORIALI, CESSIONI

1. La superficie territoriale del PUA, individuata con esatto riferimento allo stato dei luoghi nelle **Tavv. 01b,c,d** è la seguente:
   a) **Superfice territoriale complessiva** del comparto oggetto del PUA: **St = 42.634 mq** di cui:
      - *Superfici fondiarie pari a mq 13.470 riservata all'Edilizia Residenziale libero mercato*, (aree di valorizzazione) su cui insiste una potenzialità edificatoria pari a mq. 8.000 (SU), ripartita come di seguito

indicato

AREE DI VALORIZZAZIONE	Lotto	Sf (mq)	Tipi	Sup utile (SU) mq
Aree per edificabilità a mercato libero	L1	*1.573,00*	***palazzine***	700,00
	L2	*2.567,00*	***villini plurifamiliari***	1.650,00
	L3	*1.652,00*	***palazzine***	700,00
	L4	*3.259,00*	***villini plurifamiliari***	2.200,00
	L5	*4.419,00*	***villini plurifamiliari***	2.750,00
		13.470,00		**8.000,00**

- *Superficie delle aree pubbliche pari a complessivi mq.29.164*, di cui mq 22.351 per dotazioni territoriali, mq 3.905 per dotazioni ecologiche e 2.908 per nuova viabilità.

2. Le aree a standard per le dotazioni territoriali minime graficizzate nello "Schema di Accordo operativo" TAV04 del PUA , da cedere al Comune di Castel Maggiore, all'atto della stipula della presente convenzione, sono così suddivise:

Dotazioni territoriali *(aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi)*		*Sup. (mq)*
verde	V1	*3.890,00*
	V2	*2.537,00*
	V3	*7.954,00*
verde naturalistico/bike park	V	*1.040,00*
		15.421,00
parcheggio	Pv1	*1.518,00*
	Pv2	*1.513,00*
	P*	*138,00*
		3.169,00
percorsi ciclopedonali/pedonali		***3.761,00***
TOT dotazioni territoriali		**22.351,00**

3. Alla suddivisione dei lotti edificabili potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante del Piano. Le stesse non dovranno andare a detrimento delle superfici a standard come sopra definiti.

ART. 6
PERMESSI DI COSTRUIRE, CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013.
2. L'ammontare del contributo di costruzione di cui all'art 16 del Testo Unico Edilizia D.Lgs 380/2001 relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio della agibilità ai permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione-standard.
4. Si considera assolto il Contributo Straordinario di cui all'art. 16 comma 4 del TUE D.Lgs 380/2001, in virtù

dell'accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, stipulato tra il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna in data 08.04.2022, giusto atto Rep. 13533/2022; tale accordo esplicita che la suddetta cessione anticipata di aree costituisce assolvimento anticipato del contributo straordinario a carico dell'operazione urbanistica da scomputarsi dall'importo del contributo medesimo dovuto in fase di convenzionamento, da stipularsi, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017, entro il giorno 31.12.2023.

5. Il Contributo per gli Oneri Primari e Secondari si considera assolto dalla realizzazione e dalla cessione dei relativi terreni di cui agli standard del precedente art. 5.

ART. 7
CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edifici ultimati dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionato all'avvenuta realizzazione ed al collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Soggetto Attuatore potrà richiedere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici allegando un verbale sottoscritto dal collaudatore, a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste. Entro 15 giorni dalla sottoscrizione di tale verbale, che fungerà quindi da "collaudo funzionale", il Settore Mobilità dovrà emettere l'ordinanza per l'apertura della viabilità e dei nuovi parcheggi realizzato sul suolo oggetto di cessione e su area pubblica.
3. Il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati conclusi è altresì ammesso a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi di rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza. Dovrà essere allegato alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità apposita planimetria con l'individuazione delle aree/opere che garantiscono le condizioni suddette (allacciamenti, accessibilità carrabile e pedonale) apposita dichiarazione in tal senso, nonché dichiarazione di conformità di eventuali porzioni di opere di urbanizzazione eseguite (funzionali all'agibilità del fabbricato) rispetto al progetto approvato.

ART. 8
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE

1. I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati di progetto.
2. Il soggetto attuatore, Comune di Bologna, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree sono individuate negli elaborati di progetto Tavv. 7, 8, 9 e 10 del PUA (allegato alla presente) e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
3. Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro ……. come da Capitolato ed Elenco Prezzi allegato alla presente convenzione redatta sulla base degli elaborati di progetto del Piano attuativo.
4. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é costituito dall'importo dei lavori a base d'asta,

quantificato economicamente in euro ……. in base al Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale dei soggetti attuatori dei singoli Stralci funzionali.

5. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri gli operatori verseranno quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore gli stessi saranno comunque tenuti alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune di Castel Maggiore.
6. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, i soggetti attuatori verseranno quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune di Castel Maggiore.
7. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della approvazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.
8. I soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione delle servitù presso l'Agenzia del Territorio.
9. Tale impegno sarà richiamato nell'atto autorizzativo (permesso per costruire) con riferimento a specifico elaborato allegato allo stesso, dove saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni dilotto da asservire all'uso pubblico. Le relative opere in quanto insistenti su lotto privato non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
10. La presente convenzione prevede l'assunzione dei seguenti ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore:
    - riorganizzazione area a parcheggio in via Berlinguer (area già pubblica di proprietà del comune di Castel Maggiore), progettazione e realizzazione a carico del comune di bologna come opera complementare (fuori comparto) del PUA.
11. rimangono invece a carico del comune di Castel Maggiore il completamento delle seguenti opere pubbliche:
    - progettazione e realizzazione dell'ampliamento di via Lirone;
    - realizzazione ponticello sul canale a nord del comparto per il collegamento ciclopedonale con via Bachelet.

Art. 9
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto di seguito indicato:
    a) la quota di contributo relativa al costo di costruzione è quantificata dal Comune e sarà corrisposta all'atto del ritiro dei singoli titoli abilitativi con le modalità ammesse dal Comune, con la possibilità di procedere alla rateizzazione previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria;
    b) la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata sulla base delle tabelle parametriche vigenti nel Comune di Castel Maggiore. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

ART. 10
MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto approvato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.
3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione individuato dal Comune di Castel Maggiore, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire. I termini potranno essere variati con specifiche proroghe su richiesta scritta degli attuatori per particolari esigenze che dovessero insorgere.
6. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 7 (sette) anni. Eventuali sotto-stralci funzionali o autonomi blocchi attuativi che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.
7. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di Castel maggiore di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.
8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
9. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla approvazione in linea tecnica ed economica da parte del Comune di Castel Maggiore.

ARTICOLO 11
OPERE DI URBANIZZAZIONE: MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il soggetto attuatore competente per Stralcio è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore Urbanistica) ed al responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere

di urbanizzazione (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

4. La vigilanza in corso dell'opera compete al Comune di Castel Maggiore (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del Responsabile del Procedimento.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, Comune, Direttore dei lavori, Impresa esecutrice. Successivamente il collaudatore procederà alla redazione del collaudo finale.
7. Sino all'approvazione del Collaudo provvisorio delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il soggetto attuatore è garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
8. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
9. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Castel Maggiore. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del soggetto attuatore.
10. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
11. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

ART.12
REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni:
   a) la verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione;
   b) la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del comune di Castel Maggiore.

ART. 13
VARIAZIONI SOSTANZIALI

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Piano, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Castel Maggiore e debitamente autorizzata mediante Variante allo stesso. Le Norme di Attuazione di piano indicano i limiti entro i quali le variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione di PP.
2. Per variazione sostanziale si intende una modifica ai parametri di edificabilità o ai parametri delle dotazioni territoriali che sia superiore al valore del 20% della superficie di riferimento.

ART. 14
PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del piano particolareggiato oggetto della presente convenzione. La realizzazione delle eventuali opere di mitigazione ambientale (per es. vasche di laminazione richieste per ridurre il rischio idraulico) prescritte da altri Enti oltre al Comune, costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.
2. I soggetti attuatori si impegnano a recepire, in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del Piano in oggetto.

ART. 15
GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro ……..
2. Detti importi sono corrispondenti all'onere complessivo a carico del Comune di Castel Maggiore nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore documenta, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, quale condizione per il rilascio stesso, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel Maggiore, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa corrispondente al 100% dell'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare.
4. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di totale o parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.
5. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 45 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel

caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

6. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
7. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT.
8. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Castel Maggiore dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Castel Maggiore. Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonomadelle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
9. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico.
10. Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART.16
INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 C.C.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere.
3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che il soggetto attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
   a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
   b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato

secondo le modalità di cui al precedente punto a).

6. L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento Nelle ipotesi di cui al comma precedente lettre a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART.17
CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA

1. Ai sensi di legge (art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune di Castel Maggiore acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo operativo.
2. La risoluzione dell'accordo operativo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 15 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle penali applicate o da applicare e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo operativo.

ART. 18
RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del Responsabile del Procedimento, con lettera del Direttore del Settore. Non si da luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l' 80% del totale dell'importo lordo come determinato dai precedenti articoli.
2. La fideiussione sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune di Castel Maggiore.

ART. 19
SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 20
DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. …… del ……, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro ……. con bollettino postale sul conto corrente n. …… in data……..

ART. 21
SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Castel Maggiore, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 22
RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Castel Maggiore vigenti alla data di approvazione del presente PUA.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Letto e sottoscritto

Per il Comune di Castel Maggiore ……..

Per il Comune di Bologna: dott. ……..

ALLEGATO A
Accordo del 14/12/2017 Rep. 3073

REP. N. 3073 14 DIC. 2017

ACCORDO FRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ED IL COMUNE DI BOLOGNA AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER L'INSERIMENTO NEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE DI AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOLOGNA

Il **COMUNE DI CASTEL MAGGIORE** con sede in Castel Maggiore via Matteotti n. 10, C.F. 00819880378 PI 00524081205, per il quale interviene l'Arch. Giovanni Panzieri, nato a Bologna il 13 luglio 1980, Responsabile del 4° Settore Edilizia ed urbanistica, domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Castel Maggiore, in via Matteotti n. 10 per dare esecuzione alla deliberazione di giunta comunale n. 101 del 27/10/2017;
Il **COMUNE DI BOLOGNA** con sede in Bologna Piazza Maggiore n. 6 C.F. 01232710374 per il quale interviene l'Ing. Raffaela Bruni nata a Carpi (Mo) il 14 maggio 1953, Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, domiciliata per la carica ed ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Bologna in Piazza Maggiore n. 6, Bologna, a quanto infra autorizzata, in conformità ai disposti del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 44 dello statuto per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio in data 11 dicembre 2017 Odg. 449/2017 PG. 434676/2017 i.e e determina dirigenziale in data 13 dicembre 2017 PG. 452605/2017,
atti ai quali si fa riferimento;

DATO ATTO CHE:
Il Comune di Bologna interviene nel presente atto in qualità di proprietario delle aree oggetto del presente accordo, mentre il Comune di Castel Maggiore interviene quale detentore della funzione urbanistica.

PREMESSO CHE:

- la legge regionale (L.R.) 24/03/2000, n. 20 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articoli in P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), P.O.C. (Piano Operativo Comunale), R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Castel Maggiore, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. citata, si è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato in data 27.01.2010 con delibera C.C. n. 4, nonché di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato in data 27.01.2010 con delibera C.C. n. 5;

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

- Il Comune di Bologna è proprietario in Comune di Castel Maggiore, tra l'altro, di alcuni terreni attualmente identificati al catasto del comune di Castel Maggiore al foglio n. 8 con i mappali 105 e 949 della complessiva superficie catastale di mq. **116.493,00** e al Fg.20 con

i mappali 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210 della superficie di mq **66.501,00**;

PREMESSO ALTRESI'

che i suddetti terreni sono attualmente così classificati nel vigente PSC:

1) (Tav. n. 1 – Assetto Territoriale) del Comune di Castel Maggiore, parte dei mappali 105 e 949 del Fg. 8, per una superficie complessiva pari a circa 50.000,00 mq, è indicata come ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani, parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali e, nello specifico, appartenenti all'Ambito n. 3 per il quale l'art. 25.2 delle N.T.A. prevede:

"a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recentemente realizzata, con accessibilità da via Lirone o da via Berlinguer. E' un Ambito che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumentrici. L'Ambito è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è presente una interconnessione con la Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).

Tipologia insediativa di tipo estensivo-semiestensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat; in sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla "nuova Galliera" in materia di clima acustico."

2) (Tav. n. 1 – Assetto Territoriale) del Comune di Castel Maggiore, il mappale 43 e parte dei mappali 38 parte, 39 parte, 40 parte, 41 parte e 210 parte del Fg. 20, per una superficie complessiva pari a circa 54.700,00 mq è indicata come ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani, parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali e, nello specifico, appartenenti all'**ambito n. 6** per il quale l'art. 25.2 delle N.T.A. prevede:

"a) Descrizione

L'Ambito 6 posto a sud dell'area sportiva principale di Castel Maggiore, è destinato al completamento delle attrezzature sportive comunali limitrofe.

A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari se non concertare con i soggetti attuatori degli altri Ambiti una perequazione urbanistica tale da trasferire su di essi la propria quota di edificabilità in quanto l'Ambito deve rimanere inedificato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale; l'Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l'area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie.

Sarà il POC che assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Tale capacità insediativa concessa, in sede di POC sarà poi, prevalentemente, collocata in altro Ambito del centro urbano.

c) Condizioni di sostenibilità

Nessuna in quanto Ambito non edificabile."

3) il mappale 42 e la restante parte dei mappali 38, 39, 40 e 41 del Fg. 20 non inseriti nell'Ambito 6 (pari ad una superficie di circa 11.100 mq), è indicata come "Ambito per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi";

4) parte del mappale 210 del foglio 20 non è inserito nell'Ambito 6 (per una superficie pari a circa mq 701,00) è indicata come "Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa AUC-A);

5) parte del mappale 105 in fregio alla Via Lirone, esterno all'Ambito 3 (pari ad una superficie di circa 1.350 mq) è indicata come Ambito periurbano della conurbazione bolognese (AAP-B);

PRECISATO

- che gli "Ambiti di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani" sopra citati, in quanto presenti nel PSC, hanno una previsione realizzativa che si andrà ad esaurire attraverso l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (in seguito chiamato P.O.C.) e/o eventualmente, nei successivi POC che verranno approvati dal Comune di Castel Maggiore;
- che l'attuazione delle previsioni del PSC avviene tramite il Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico, come definito all'art. 30 della L.R.20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali;
- che il 1° POC attuativo del PSC, una volta che sarà stato approvato, avrà validità per un quinquennio e, quindi, determinerà le linee dello sviluppo urbanistico del territorio comunale nei successivi 5 anni. Entro i 5 anni dovrà essere almeno presentato il PUA;
- che con il 1° POC l'Amministrazione intende dare comunque attuazione alle proposte di sviluppo che interessano uno o più ambiti (e/o porzioni di essi) relative al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già

edificato;

- che l'Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione alle linee strategiche indicate nel PSC, e in particolare nell'attuazione del primo POC, con gli obiettivi prioritari di destinare le risorse derivanti dalla perequazione verso temi infrastrutturali e/o sociali;
- che, in particolare, il Comune di Castel Maggiore intende destinare almeno il 20% della SU assegnata dal POC alle politiche abitative (ERS);
- che i mappali del Fg. 20 di proprietà del Comune di Bologna, inseriti all'interno dell'Ambito 6, si trovano a ridosso dell'area di proprietà del Comune di Castel Maggiore destinata dagli strumenti urbanistici, e già attualmente utilizzata, ad attrezzature sportive.

TUTTO CIO' PREMESSO

- Il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna, nell'intento di sviluppare le rispettive collettività sociali attraverso l'ottimale gestione del territorio del primo e con l'intento di valorizzare aree di proprietà il secondo, hanno concordato un percorso comune;
- In particolare le due Amministrazioni hanno convenuto che l'iter sia accompagnato da un adeguato contributo di sostenibilità al contorno/perequazione.

La quota di competenza del Comune di Castel Maggiore (non inferiore al 55%) sarà garantita tramite la cessione da parte del Comune di Bologna al Comune di Castel Maggiore delle aree **prive di potenzialità edificatoria ovvero:**

1. aree costituente l'areale 6 e zone limitrofe meglio identificate al Catasto al Fg.20 M.li 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210,
2. area facente parte dell'areale 3 parte censita con i M.li 949 e 105 del Fg.8:
    a. circa 10.000 mq, sulla quale il Comune di Castel Maggiore potrà insediare le quote di superficie residenziale, anche da destinare a fini sociali (ERS), in ragione della propria programmazione.
    b. circa mq 7.580 di st, da cedere come dotazioni ecologiche, ovvero per allargamento della via Lirone
3. zona limitrofa all'areale 3 per allargamento via Lirone foglio 8 mappale 105, parte.

Il Comune di Bologna, in veste di proprietario, o i suoi aventi causa, attuerà le previsioni del comparto mediante piano urbanistico attuativo (PUA) secondo quanto previsto dalla relativa normativa di riferimento.

CONSIDERATO

- che l'art. 18 della L. 20/2000 prevede che:

"*1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti*

previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

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, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

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 preceduta 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.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990."

- che l'amministrazione comunale di Castel Maggiore ha espresso il desiderio e la necessità di ampliare gli spazi e le potenzialità dell'area ad attrezzature sportive, di ampliare e riqualificare la via Lirone;
- che il comune di Bologna ha depositato proposta di pianificazione prot. n. 9583 del 14/4/2017, anche con riferimento all'interlocuzione preliminare di iniziativa del comune di Castel Maggiore (prot. n. 30947 del 31/12/2016) e in adesione all'avviso esplorativo approvato con Delibera di Giunta n.28 del 17/3/2017, e che in seguito la negoziazione è proseguita senza modifiche sostanziali, fino a giungere alla condivisione del presente accordo;
- che l'amministrazione comunale di Castel Maggiore ha ritenuto, pertanto, che la proposta come rettificata costituisca rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l'interesse pubblico rilevante di cui all'art. 18 LR 20-2000, ed intende così dare attuazione alla proposta come di seguito formulata;
- che occorre, quindi, prospettare una linea di intervento condivisa con il soggetto di cui sopra, al fine di individuare una disciplina dei suoli che consenta l'ottimizzazione per l'interesse pubblico secondo le indicazioni previsionali del P.S.C.;
- che a tal proposito è opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 della citata L.R. 20/2000, fra il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività, come meglio specificato in seguito.

VERIFICATO IN PARTICOLARE

che l'intervento prevede:

a) L'assegnazione al Comune di Bologna di un diritto edificatorio, alle aree comprese all'interno dell'areale 3, in sede di redazione del primo POC, attribuendo una capacità edificatoria pari a 10.000,00 mq di SU ad uso residenziale;

b) La cessione delle aree prive di potenzialità edificatoria da parte del Comune di Bologna al Comune di Castel Maggiore, quale perequazione nel rispetto delle norme del PSC, come di seguito descritte.

RITENUTO ALTRESÌ

- che siano state valutate positivamente, invia preliminare, la compatibilità urbanistica, la sostenibilità ambientale e la fattibilità economica dell'intervento di cui al presente accordo, che consentirebbe nella prospettiva un miglioramento sensibile delle condizioni urbanistiche del comune di Castel Maggiore, in particolar modo in ragione dell'acquisizioni di aree deputate alla possibile realizzazione di opere e spazi pubblici.
- che il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale cui accede.

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto

tra il COMUNE DI BOLOGNA ed il COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 20/2000, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI

1. Il **Comune di Castel Maggiore** ed il **Comune di Bologna** assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente accordo, al comune di Castel Maggiore ed al comune di Bologna si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

1. Il **comune di Castel Maggiore** si assume le seguenti obbligazioni di seguito riportate:
    a. recepire il presente Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di adozione

del primo P.O.C. nonché a confermarne le previsioni nel medesimo piano approvato; esso costituisce parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

b. Ad attribuire, in applicazione di piano urbanistico attuativo da redigersi a cura del comune di Bologna, 10.000 mq di SU ad uso residenziale ai beni del comune di Bologna, da collocarsi nelle aree che rimarranno di proprietà del comune di Bologna stesso;
c. destinare, ai sensi dell'art. 7 bis della L.R. 20/2000, almeno il 20% della SU assegnata dal POC alle politiche abitative (ERS);
d. ad assumere come base imponibile del calcolo dell'imposta IMU sui terreni oggetto del presente accordo, la differenza tra il valore che le aree assumeranno a seguito della valorizzazione ed il valore del contributo di sostenibilità. Si precisa inoltre che, a detta base imponibile si applicheranno coefficienti correttivi relativi alla situazione urbanistica e alla quantità di superficie oggetto di valorizzazione:

<u>Situazione Urbanistica</u>

POC approvato = 0.80

PUA approvato = 1,00

<u>In base alla superficie oggetto di valorizzazione</u>

0 mq ≤ Su ≤2.000 mq = 1

2.000 mq < Su ≤ 5.000mq = 0,9

5.000 mq < Su ≤ 10.000mq = 0,8

e. provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici e di frazionamento relativi ai mappali che saranno in parte ceduti a Castel Maggiore.

2. il **COMUNE DI BOLOGNA** si assume le seguenti obbligazioni di seguito riportate:

a) cedere gratuitamente al comune di Castel Maggiore aree prive di potenzialità edificatoria e precisamente:

- aree costituenti l'areale 6 e zone limitrofe meglio identificate al Catasto al Fg.20 M.li 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210; 66.501 mq
- area facente parte dell'areale 3 parte censita con i M.li 949 e 105 del Fg.8: circa 10.000 mq, sulla quale il Comune di Castel Maggiore potrà insediare la quota ERS; circa mq 7.580 di st, da cedere come dotazioni ecologiche, ovvero per allargamento della via Lirone;
- zona limitrofa all'areale 3 per allargamento via Lirone, foglio 8 mappale 105, parte.

Che trovano corrispondenza nel seguente schema:

		Fg.	Mapp.	mq tot.	Suddivisione Sup	DESTINAZIONE PSC
AREALE 6 E TERRENI LIMITROFI AREE PER POSSIBILE AMPLIAMENTO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE		20	38	753 mq	338 mq	AREALE 6 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
					415 mq	Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi
		20	39	638 mq	319 mq	AREALE 6 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
					319 mq	Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi[2]
		20	40	1.432 mq	647 mq	AREALE 6 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
					785 mq	Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi[2]
		20	41	7.864 mq	5.374 mq	AREALE 6 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
					2.490 mq	Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi
		20	42	7.091 mq	7.091 mq	Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi[2]
		20	43	12.755 mq	12.755 mq	AREALE 6 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
		20	210	35.968 mq	35.267 mq	AREALE 6 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
					701 mq	Ambiti consolidati di maggiore qualita' insediativa (AUC-A)
AREALE 3 E TERRENI LIMITROFI	B Aree per possibile attribuzione capacità edificatoria ERS	8	105 parte	10.000 mq		AREALE 3 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
			949 parte			
	C + D parte Aree per possibile realizzazione dotazioni ecologiche/ampliamento Via Lirone	8	105 parte	7.580 mq		AREALE 3 – Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)
			949 parte			

	D parte Aree per possibile ampliamento Via Lirone	8	105 parte	1.350 mq	Ambito periurbano della conurbazione bolognese (AAP-B)

La cessione delle aree verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni servitù attiva e passiva.

b) attuare, a seguito dell'approvazione del POC, le previsioni dell'areale 3 mediante piano urbanistico attuativo secondo quanto previsto dalla relativa normativa di riferimento;

c) eseguire, a proprie spese, il collaudo tecnico amministrativo dell'intervento ai fini dell'assunzione in carico delle opere da parte del Comune, tramite tecnico opportunamente incaricato.

Danno atto le parti che i terreni di cui trattasi, sono attualmente oggetto dei seguenti contratti di affitto:

1) per il terreno censito al catasto terreni al foglio 8 mappali 949 parte e 105 della superficie complessiva di ha. 11.49.93, contratto Repertorio 982 in data 14 marzo 2015 con la società Agricola Carafoli ss, con scadenza 10 novembre 2020:

2) per il terreno censito al catasto terreni al foglio 20 con i mappali 41 parte, 42, 43 e 210 della superficie complessiva di ha. 6.45.02, contratto repertorio 209687 in data 1 agosto 2011 con l'Azienda Agricola F.lli Rinaldi, scaduto il 10 novembre 2016;

3) per il terreno censito al catasto terreni al foglio 20 mappali 38, 39, 40 e 41 parte, della complessiva superficie catastale di mq 7.000, contratto repertorio 100 in data 29 maggio 2014 con il Comune di Castel Maggiore, scaduto in data 31 dicembre 2016.

Per i contratti cui ai punti 1 e 2, il Comune di Bologna si impegna ad avviare la procedura per il rilascio. Qualora alla data della stipulazione del trasferimento della proprietà al Comune di Castel Maggiore, i terreni non fossero nella piena disponibilità del Comune di Bologna, questi saranno trasferiti con le occupazioni in essere.

3. Le parti concordano, inoltre, che:

- dalla data di approvazione del Piano Operativo Comunale le aree comprese all'interno dell'areale 3 e identificate catastalmente al Fg.8 M.li 105 (parte) e 949 (parte) acquisiranno natura di terreno edificabile con una capacità edificatoria pari a 10.000,00 mq di SU, assumendo valore pari ad € 400,00 / mq di S.U., da cui V = 400,00 x 10.000,00 = € 4.000.000,00;
- le cessioni di cui al punto a) del presente comma costituiscono il contributo di sostenibilità al contorno per l'inserimento in POC, anche tenuto conto dell'incremento del valore delle

aree dovuto all'inserimento stesso.

ART. 4 - CESSIONE: MODALITÀ ED EFFETTI

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi decorreranno dalla data di stipulazione del contratto di cessione gratuita.
2. La cessione delle aree verrà effettuata al momento della stipulazione del contratto di cessione gratuita e comunque entro e non oltre 180 giorni dalla data di approvazione del 1° POC.
3. Il COMUNE DI BOLOGNA garantisce la legittima provenienza dell'area, la piena proprietà e disponibilità nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi o altri gravami e vincoli in genere, comunque denominati.

ART. 5 – CONDIZIONI DI EFFICACIA

1. Il presente accordo è efficace dalla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (P.O.C.).
2. Il presente 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 preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi.

ART. 6 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

2. Saranno a carico del **Comune di Castel Maggiore**, tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico del **Comune di Castel Maggiore**, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione e trascrizione.
3. Le parti invocano i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione:
   a. Le vigenti disposizioni in materia urbanistica, ivi compresi gli strumenti urbanistici ed urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Castel Maggiore;
   b. le disposizioni di cui all'art. 18 della LR 20-2000 e, in quanto applicabili, dell'art. 11 della L. 241/1990;;
   c. i principi, in quanto compatibili, del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché Il Regolamento Urbanistico Edilizio e gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Castel Maggiore.

ART. 8 - NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di posta elettronica certificata, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

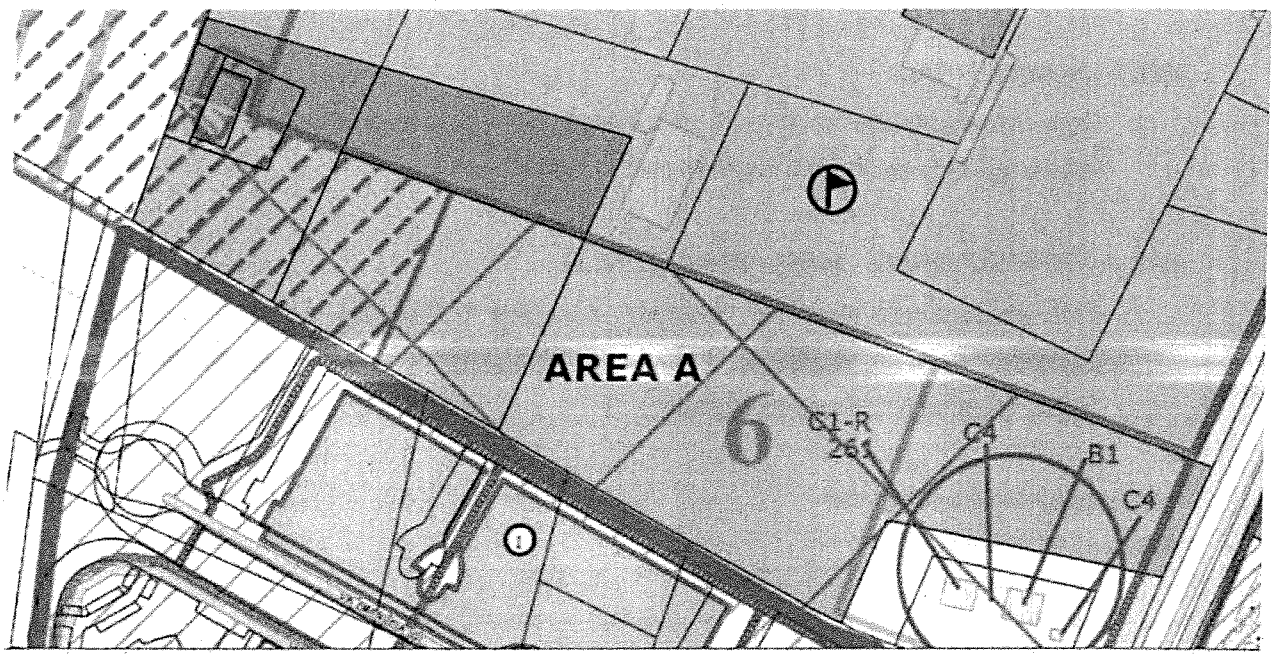
ART. 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Castel Maggiore.

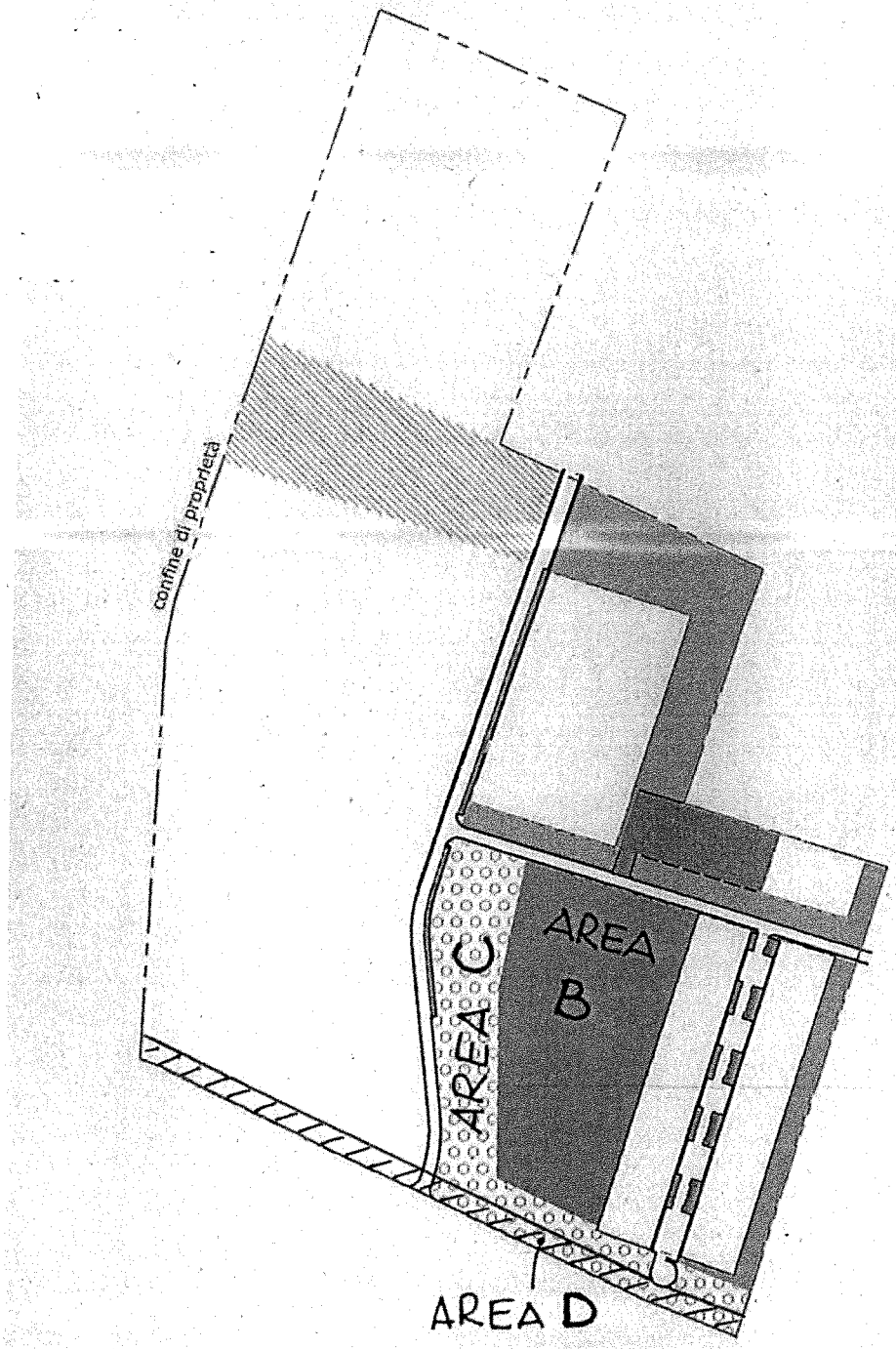
Letto, approvato e sottoscritto.

Bologna, 14 dicembre 2017

Comune di Bologna	Comune di Castel Maggiore
Ing. Raffaela Bruni	*Arch. Giovanni Panzieri*


AREA A
6
C1-R
261
C4
B1
C4

ERE



AREALE 6 CIRCA 66.500 mq

B AREALE 3 CIRCA 10.000 mq (CIRSI)
7.500 DOMANDA

C AREALE 3

D AREALE 3 ALLARGAMENTO LIBERO

ALLEGATO B
Accordo del 13/06/2023 Rep. 7918

ACCORDO TRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ED IL COMUNE DI BOLOGNA AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990 PER LA REVISIONE DELL'EDIFICABILITA' PREVISTA DALL'ACCORDO EX ART. 18 REP. N.3073 DEL 14.12.2017 SOTTOSCRITTO AL FINE DI ATTUARE LE PREVISIONI INSEDIATIVE DELL'AREALE DI PSC N. 3.

Le parti:

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE, con sede in Castel Maggiore (BO), Via Matteotti n. 10, Codice Fiscale 00819880378, P. IVA 00524081205, qui rappresentato dall'arch. Lazzari Elena, nata a Bologna il 13 maggio 1973, domiciliata per la carica a Castel Maggiore (BO), Via Matteotti n. 10, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del 4° settore "Edilizia ed Urbanistica", a quanto appresso autorizzata ai sensi dell'art. 70, 5° comma, lettera g) del vigente Statuto Comunale, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, in esecuzione del Decreto del Sindaco n.5 del 19 ottobre 2022, esecutivo ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, da me esibita alle parti, che la approvano e la sottoscrivono, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; (di seguito, per brevità, anche "Comune");

COMUNE DI BOLOGNA, con sede in Bologna Piazza Maggiore n. 6 C.F. 01232710374 per il quale interviene l'Arch. Mauro Muzzi, nato a Bologna il 12 maggio 1962, Direttore del Settore Patrimonio, domiciliato per la carica e ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Bologna in Piazza Liber Paradisus n. 10, a quanto infra autorizzato, in conformità ai disposti del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 44 dello Statuto del Comune di Bologna per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio P.G. n. 398737/2023 esecutiva dal 7 giugno 2023 e alla determinazione dirigenziale P.G. n. 400746/2023 del 8 giugno 2023;

Dato atto che il Comune di Bologna interviene nel presente atto in qualità di proprietario delle aree oggetto del presente accordo, mentre il Comune di Castel Maggiore interviene quale detentore della funzione urbanistica;

Premesso che:

- al fine di selezionare gli ambiti da inserire nel piano operativo (POC) previsto dall'allora vigente L.R. 20/2000, il comune di Castel Maggiore ha stabilito con D.G.C. n. 28 del 17.3.2017 i criteri per la selezione delle proposte di pianificazione, al fine di stipulare accordi ex art. 18 della medesima legge regionale, idonei ad accedere al POC;
- il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna, nell'intento di sviluppare le proprie strategie territoriali il primo e con l'intento di valorizzare le aree di proprietà il secondo, in seguito ad una preliminare definizione tecnica sulla base dei criteri stabiliti dalla D.G. C. 28/2017, hanno concordato un percorso comune, stipulando, in data 14.12.2017, un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castel Maggiore, delle sopra citate aree di proprietà del Comune di Bologna, mantenuto agli atti con Rep. n. 3073/2017;

- tale accordo, tra l'altro, prevedeva l'inserimento dell'areale 3 in POC puntualizzando che la convenzione urbanistica attuativa doveva essere accompagnata da un adeguato "contributo di sostenibilità" che il Comune di Bologna avrebbe assolto per mezzo della cessione al Comune di Castel Maggiore delle aree costituenti l'areale 6 oltre ad altri mappali tra cui un'area di circa 10.000 mq, ricompresa nell'areale n. 3, sulla quale il Comune di Castel Maggiore avrebbe potuto insediare quote di superficie residenziale in ragione della propria programmazione.
- in data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale, L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la L.R. 24/2017 abroga e sostituisce la L.R. 20/2000, ai sensi della quale era stato concluso il citato accordo del 14.12.2017, e introduce un nuovo sistema di pianificazione comunale; nondimeno tale norma introduce con gli articoli 3 e 4 un regime transitorio, articolato in due fasi, in forza del quale i comuni potevano dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nella pianificazione vigente, a mezzo di un atto di indirizzo consiliare che doveva indicare criteri, limiti e requisiti per selezionare gli ambiti da attuare, assumendo come criterio di valutazione anche la presenza di "accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell' articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000". Fattispecie, quest'ultima, nella quale rientrava l'accordo stipulato il 14.12.2017, in quanto il Comune di Bologna, ancorché non sia un soggetto privato, è intervenuto nell'accordo nella veste di sviluppatore di valori immobiliari e non esercitando potestà autoritative;
- in ragione del mutato quadro normativo, le previsioni di attuazione si attuano mediante "accordo operativo", istituito dall'art. 38 della L.R. 24/2017, che consiste in uno strumento pianificatorio negoziale comprensivo del progetto attuativo dell'insediamento e relativa valutazione ambientale (Valsat);

Dato atto che:

- con deliberazione consiliare n. 5 del 31.1.2018 il Comune di Castel Maggiore ha espresso i primi orientamenti per attivare il procedimento di selezione delle proposte da attuare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
- con deliberazione di Giunta n. 16 del 9.2.2018 il comune di Castel Maggiore ha elaborato e successivamente ha pubblicato un "Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuarsi mediante Accordi Operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017";
- con nota assunta al prot. n. 7044 del 7.3.2018 il Comune di Bologna, in risposta al citato avviso, ha confermato il proprio interesse a proseguire con l'operazione urbanistica avviata con l'accordo del 14.12.2017 ex art. 18 L.R. 20/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 29.3.2018 il Comune di Castel Maggiore ha impartito gli indirizzi definitivi per la selezione delle previsioni urbanistiche cui dare attuazione, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, confermando la preferenza da attribuirsi alle trasformazioni già oggetto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
- la durata della prima fase del regime transitorio sopra descritto, inizialmente prevista di tre anni, è stata successivamente estesa a quattro anni con L.R. 31 luglio 2020 n. 3, portandone il termine al giorno 31.12.2021;
- con nota assunta al protocollo con i nn. 31386 e seguenti del 15.12.2021 il Comune di Bologna ha depositato la proposta di Accordo Operativo, in attuazione dell'accordo del 14.12.2017;
- ad oggi, la sopracitata proposta è ancora in corso di istruttoria, in ragione soprattutto della necessità di risolvere alcuni aspetti particolari di ordine viabilistico;

Dato atto, inoltre, che:

- al fine di poter beneficiare dei contributi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, approvato il 22 giugno 2021 dalla Commissione Europea e il 13 luglio 2021 dal Consiglio Economia e Finanza (Ecofin), l'amministrazione comunale di Castel Maggiore, valutando strategico acquisire tempestivamente, ai sensi del sopracitato accordo del 14.12.2017, le aree per l'ampliamento degli impianti sportivi (areale 6) e per l'allargamento della via Lirone (parte dell'areale 3), ha ritenuto opportuno concludere con il Comune di Bologna un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, che prevedesse la cessione anticipata al Comune di Castel Maggiore di parte delle aree prefigurate dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 14.12.2017, in pendenza del convenzionamento dell'Accordo Operativo prefigurato dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 14.12.2017;
- tale accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 è stato stipulato tra il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna in data 08.04.2022, giusto atto Rep. 13533/2022;
- tale accordo esplicita che la suddetta cessione anticipata di aree costituisce assolvimento anticipato del contributo straordinario a carico dell'operazione urbanistica prefigurata dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 14.12.2017, da scomputarsi dall'importo del contributo medesimo dovuto in fase di convenzionamento, da stipularsi, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017, entro il giorno 31.12.2023, a valle della complessa istruttoria urbanistica e ambientale e dell'acquisizione dei necessari assensi previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017 per le proposte di accordo operativo;
- al fine di assicurare al Comune di Bologna la corresponsione del valore delle aree di cessione anticipata, nel caso in cui non dovesse maturare il presupposto per la debenza del contributo straordinario, ovvero la tempestiva stipula della convenzione urbanistica, il sopracitato accordo Rep. 13533 del 8.4.2022 ha previsto il riconoscimento al Comune di Bologna, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, un importo pari al valore concordato delle aree. Tale importo rimarrà a disposizione del comune di Bologna nel caso in cui entro il termine del 31.12.2023 non si sottoscriva la convenzione urbanistica;

Atteso che:

- con atto Rep. 13573 del 13.4.2022, a rogito del Notaio Dott. Fabio Cosenza, il Comune di Bologna ha ceduto al Comune di Castel Maggiore le seguenti particelle del Fg.20: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210, comprese all'interno dell'areale 6;
- con atto Rep. 15025 del 19.9.2022, a rogito del Notaio Dott. Fabio Cosenza, il Comune di Bologna ha ceduto al Comune di Castel Maggiore le seguenti particelle del Fg.8: 999, 1001, limitrofe alla Via Lirone;

Considerato che:

- nel corso dell'iter istruttorio della proposta di accordo operativo presentato con i prott. n. 31386 e seguenti del 15.12.2021, è maturata la consapevolezza che l'insediamento in questione necessita di un significativo ridimensionamento in quanto il carico urbanistico dallo stesso generato graverebbe eccessivamente sulla viabilità locale, al momento già provata dall'apporto di traffico generato dalla Nuova Galliera;

- tale consapevolezza è stata condivisa con il Comune di Bologna con il quale, grazie ad una sintonia di vedute e di sensibilità verso ciò che le trasformazioni del territorio significano per le comunità locali, ma anche grazie ad una comune condivisione dei principi di tutela portati avanti dalla nuova legge regionale di governo del territorio, LR 24/2017, si è giunti alla volontà di ridurre l'edificabilità del comparto in parola;
- tale riduzione deve comunque rimanere entro limiti che rendono l'intervento economicamente sostenibile anche a fronte della cessione già avvenuta, da parte del Comune di Bologna, dell'area funzionale all'ampliamento del centro sportivo del capoluogo;
- pertanto, si ritiene opportuno assumere una riduzione di 4.500 mq di SU che, rispetto alla capacità edificatoria originaria di 12.500 mq di SU, consistente in una riduzione del 36%;
- la capacità edificatoria a cui si rinuncia è costituita da 2.500 mq di SU che originariamente dovevano essere ceduti al Comune di Castel Maggiore per realizzare dell'ERS (Edilizia Residenziale Sociale) e 2.000 mq di SU del Comune di Bologna;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 – ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI

1. Il comune di Castel Maggiore ed il comune di Bologna assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente accordo, al comune di Castel Maggiore ed al comune di Bologna si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

3. Le parti riconoscono che con la cessione anticipata delle aree di cui in premessa il Comune di Bologna ha integralmente e anticipatamente assolto al contributo straordinario a carico dell'operazione urbanistica in corso come prefigurata dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 14.12.2017 e successive modifiche e integrazioni. Nel caso in cui non dovesse maturare il presupposto per la debenza del contributo straordinario per mancata approvazione e sottoscrizione dell'accordo operativo e della convenzione urbanistica entro il 31 dicembre 2023 il Comune di Bologna tratterà il deposito cauzionale infruttifero costituito in occasione della cessione anticipata delle aree suddette.

ART. 3 – NATURA, FINALITÀ ED OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo è concluso ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990, riconoscendo entrambe le parti l'interesse generale a coordinare l'azione amministrativa per il perseguimento di obiettivi collettivi rilevanti.

2. Le finalità specifiche del presente accordo sono quelle di condividere i limiti di sostenibilità ambientale, territoriale ed economica della trasformazione urbanistica da operarsi nell'areale di PSC n. 3 appartenente al Comune di Bologna.

3. L'oggetto del presente accordo è la riduzione della capacità edificatoria riconosciuta al comparto con l'accordo stipulato tra le parti ai sensi dall'art. 18 in data 14/12/2017 e finalizzato all'inserimento dello stesso nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castel Maggiore, poi sostituito dagli Accordi Operativi previsti dalla LR 24/2017.

4. Il presente accordo, pertanto, integra e modifica l'accordo stipulato in data 14/12/2017 e la successiva integrazione e modifica sottoscritta con atto a ministero Notaio F. Cosenza rep. n. 13533 del 8 aprile 2022, per quanto di seguito specificato.

ART. 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1. Le aree oggetto del presente accordo sono catastalmente identificate al Foglio 8, mappale 1.000 – parte e 1001, quest'ultimo già ceduto al Comune di Castel Maggiore ma ricompreso nel disegno urbanistico dell'area, per una superficie territoriale di circa 122.291 mq.

2. Salva la sostanza del presente accordo e le sue finalità, in sede di rilievo e frazionamento saranno definiti i confini e le superfici definitiva.

ART. 5 – EDIFICABILITA'

1. Il comparto da attuare mediante accordo operativo, come sopra territorialmente identificato, dispone di una capacità edificatoria di 8.000 mq di superficie utile (SU), alla quale poter aggiungere fino ad un 60% di superficie accessoria.

2. La suddetta edificabilità avrà destinazione residenziale, o altri usi ad essa compatibili e conformi all'art. 25.2 del PSC del Comune di Castel Maggiore;

3. Per quanto attiene la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) prevista dall'art. 21, paragrafo 1) del PSC e che lo stesso pone in capo all'Amministrazione comunale attraverso l'utilizzo di una quota dell'edificabilità riconosciuta al soggetto attuatore, si da atto che la stessa non verrà realizzata in conseguenza della rinuncia da parte del comune di Castel Maggiore della propria quota di capacità edificatoria descritta nelle premesse;

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione:

a. Le vigenti disposizioni in materia urbanistica, ivi compresi gli strumenti urbanistici ed urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Castel Maggiore;
b. le disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e della L.R. 24/2017, in particolare artt. 3, 4, 38;
c. le disposizioni in quanto applicabili, della L. 241/1990, in particolare l'art. 11;
d. i principi, in quanto compatibili, del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
e. l'accordo stipulato il 14 dicembre 2017 Rep. n. 3073 e l'accordo Rep. n. 13533 del 8 aprile 2022.

ART. 7 – NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di posta elettronica certificata, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

2. Le parti si impegnano a risolvere le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo con spirito di comprensione, collaborazione e lealtà tra istituzioni. Qualora non fosse possibile comporre tali controversie in via amministrativa, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Castel Maggiore.

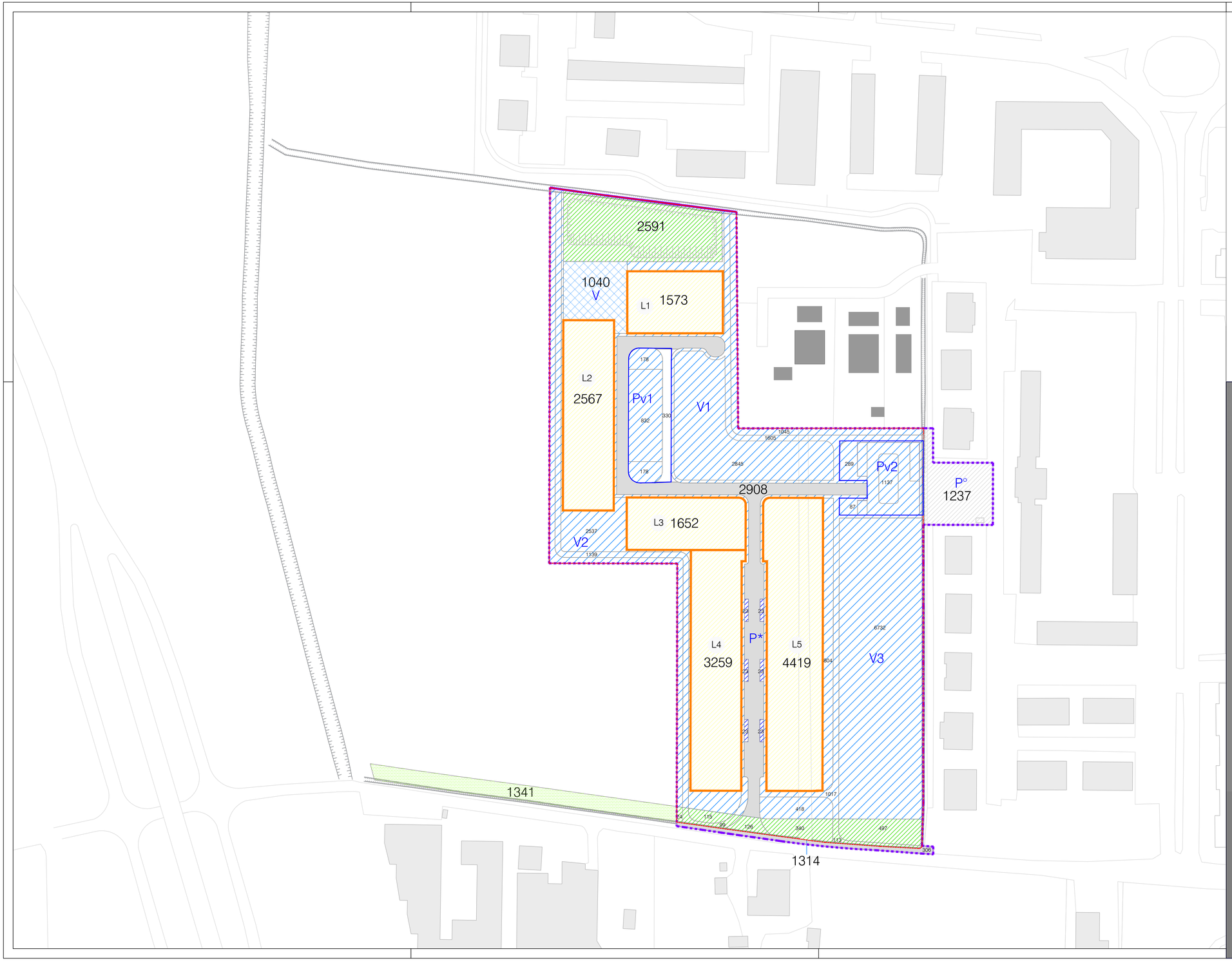
La data del presente Accordo è quella di apposizione dell'ultima delle due firme sotto riportate.

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE, il Responsabile del 4° Settore,
arch. Elena Lazzari
(firmato digitalmente)

COMUNE DI BOLOGNA, il Direttore del Settore Patrimonio
Arch. Mauro Muzzi
(firmato digitalmente)

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. Il documento originale è conservato in formato elettronico nella banca dati dei rispettivi Comuni.

ALLEGATO C
tav 04 “schema accordo operativo”



	St (mq)	Su (mq)	Abitanti teorici	Dot. Min. (mq
Superficie territoriale comparto	42.634,00	8.000,00	242	7.272,73
			dotazioni di progetto	
			verde	15.421,00
			parcheggi	3.169,00
				18.590,00
			extra standard	*11.317,27*

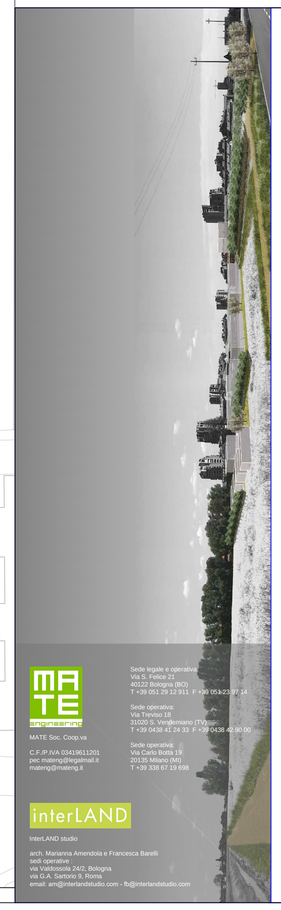
AREE DI VALORIZZAZIONE	Lotto	Sf (mq)	Tipi	Sup utile (SU) mq
Aree per edificabilità a mercato libero	L1	1.573,00	palazzine	700,00
	L2	2.567,00	villini plurifamiliari	1.650,00
	L3	1.652,00	palazzine	700,00
	L4	3.259,00	villini plurifamiliari	2.200,00
	L5	4.419,00	villini plurifamiliari	2.750,00
		13.470,00		**8.000,00**

AREE PUBBLICHE DI CESSIONE	Num ID	Sup. (mq)
Viabilità	nuova	2.908,00
Dotazioni territoriali *(aree pubbliche per urbanizzazioni primarie)*		
verde	V1	*3.890,00*
	V2	*2.537,00*
	V3	*7.954,00*
verde naturalistico/bike park	V	*1.040,00*
		15.421,00
parcheggio	Pv1	*1.518,00*
	Pv2	*1.513,00*
	P*	*138,00*
		3.169,00
percorsi ciclopedonali/pedonali		*3.761,00*
TOT dotazioni territoriali		**22.351,00**

Dotazioni ecologiche/contributo di sostenibilità *(aree interne)*			
fascia allargamento e mitigazione via Lirone	mq	*1.314,00*	*particella del Fg.8 N° 1001 già ceduta con atto Rep. 13573 del 13.4.2022*
aree verdi con nocchiale/parco naturalistico	mq	*2.591,00*	*area di cessione /progettazione e realizzazione area di laminazione*
		3.905,00	
Tot aree pubbliche cessione interne comparto (Zo+Zn+Zc)		**29.166,00**	
SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO		**42.634,00**	
CESSIONI EXTRA COMPARTO / contributo di sostenibilità			
fascia allargamento e mitigazione via Lirone	mq	*1.341,00*	*particella del Fg.8 N° 999 già ceduta con atto Rep. 13573 del 13.4.2022*
area attrezzature sportive (f.v arvale 6 PSC)	mq	*66.501,00*	*area non indicata nello schema (già ceduta con atto Rep. 13573 del 13.4.2022)*
		67.842,00	

OPERE COMPLEMENTARI		
Riconfigurazione area parcheggio esistente su via Berlinguer	mq	1.237,00
Aree impegnate oggetto di Accordo operativo		**111.713,00**

AMBITO INTERVENTO



MATE Soc. Coop.va
C.F./P.IVA 03419611201
pec materq@legalmail.it
materq@materq.it

Sede legale e operativa:
Via S. Felice 21
40122 Bologna (BO)
T +39 051 29 12 911 F +39 053-237 14

Sede operativa:
Via Treviso 18
31020 S. Vendemiano (TV) Italy
T +39 0438 41 24 33 F +39 0438 42 90 00

Sede operativa:
Via Carlo Botta 19
20135 Milano (MI)
T +39 338 67 19 698

interLAND studio

arch. Marianna Amendola e Francesca Barelli
sedi operative
via Valdocsola 24/2, Bologna
via G.A. Sartorio 9, Roma
email: am@interlandstudio.com - fb@interlandstudio.com

COMUNE DI
CASTEL MAGGIORE

PROVINCIA DI BOLOGNA

Piano Particolareggiato vie Lirone - Berlinguer

L.R. 20/2020 - ART. 18

Committente:
Comune di Bologna
Piazza Maggiore, 6 - 40124 Bologna

Progettisti:
Dott. Urb. Raffalele Gerometta (MATE S.c.)
Ing. Lino Pollastri (MATE S.c.)
Arch. Marianna Amendola (interLAND)
Arch. Francesca Barelli (interLAND)

Collaboratori e Consulenti:
Dott. Urb. Daniele Rallo (MATE S.c.)
Ing. Elettra Lowenthal (MATE S.c.)
Ing. Silvio Stivaletta (MATE S.c.)
Geol. Alberto Caprara (MATE S.c.)
Gianluca Coccia (MATE S.c.)

Direttore Tecnico:
Dott. Urb. Raffalele Gerometta (MATE S.c.)

ELABORATO:

SCHEMA ACCORDO OPERATIVO
(Individuazione aree da cedere ad uso pubblico)

DATA: Luglio 2023

SCALA: 1:1.000

REVISIONE: 01

TIPO ELAB. TAV

N° 04

ALLEGATO D
“Cronoprogramma”

Comune Castel Maggiore (BO)

Piano Particolareggiato Vie Lirone - Berlinguer

Cronoprogramma (ad accordo firmato)

attività soggetto attuatore

attività comune castel maggiore

			anno 1												anno 2											
		mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Presentazione Garanzie	180 gg																								
2	Presentazione PdC OOUU primaria	550 gg																								

			anno 3												anno 4											
		mesi	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
3	Rilascio PdC OOUU primaria	90 gg																								
4	Realizzazione lavori OOUU primaria	1465 gg																								

			anno 5												anno 6											
		mesi	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
4	Realizzazione lavori OOUU primaria	1465 gg																								

			anno 7																							
		mesi	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84												
4	Realizzazione lavori OOUU primaria	1465 gg																								
5	Individuazione e nomina Collaudatore	90 gg																								
6	Collaudo OOUU primarie	90 gg																								
7	Cessione aree/OOUU primarie	90 gg																								