

N. 1149
(registro scritture private)

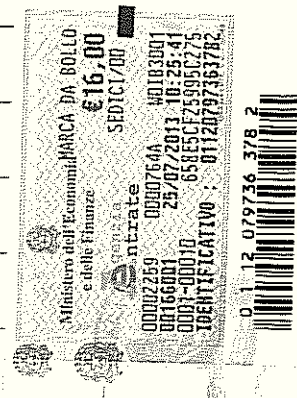
COMUNE DI CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna

ACCORDO CON IL PRIVATO

Ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e dell'art. 23 della Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni conseguente effetto di legge.



TRA

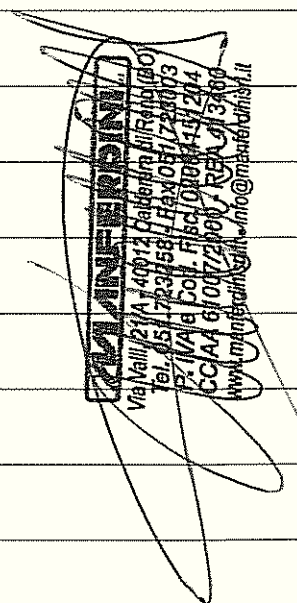
1. il Comune di Calderara di Reno (BO), con sede in Piazza Marconi n. 7 – CF 00543810378 - di seguito denominato “Comune”, in persona del Dirigente Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19 aprile 1960, domiciliato per la carica presso la sede comunale, nominato con decreto sindacale n. 49/2009, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Calderara di Reno,

E

i sigg.ri:

1. **Manferdini Giovanni** nato a San Giovanni in Persiceto il 24 giugno 1949 C.F. MNFGNN49H24G467L e
2. **Simoni Roberta** nata a Monte San Pietro il 2 gennaio 1954 – C.F. SMNRRT54A42F627Y,

entrambi residenti a Sala Bolognese (BO) in Via Don Minzoni n. 5/b, comproprietari in Via Prati di quanto catastalmente definito al F. 5, Mapp.li 145,147,174,175 e in Via Valli di quanto catastalmente definito al F. 23, Mapp.le 1.



3. Manferdini Luca nato a Bologna il 17 novembre 1980, residente in Calderara di Reno (BO) in Via Valli n. 21, in qualità di Legale rappresentante della MANFERDINI S.r.l. con sede in Via Valli n. 21/a, Calderara di Reno (BO), CF e P.IVA 02084151204, proprietaria di quanto catastalmente definito al F. 23, Mapp.le 1.

di seguito denominati "*Privati Proprietari*"

Premesso che:

- il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 47 del 07.04.2011, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (11.05.2011), ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n.20/2000;

- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- il Comune di Calderara di Reno ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha attuato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

- è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il

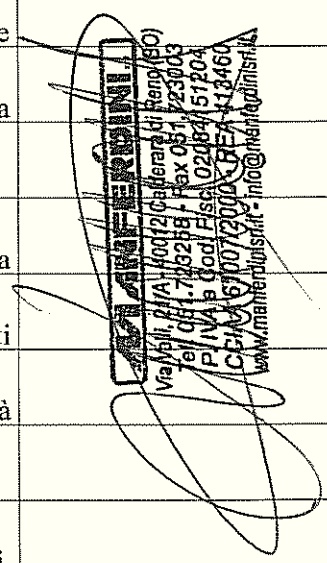
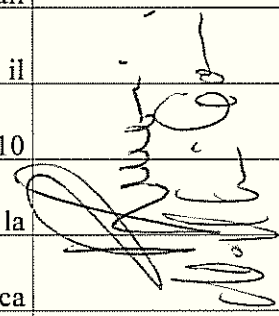

POC, un processo coerente di ristrutturazione del sistema urbano e del paesaggio.

Tale processo dovrà condurre ad un quadro complessivo di rilevante miglioramento delle prestazioni dei manufatti e degli spazi in ordine al risparmio di energia e alla qualificazione ecologica, contestuali al rafforzamento degli elementi identificativi del paesaggio e del patrimonio naturalistico e ambientale. La connotazione degli insediamenti urbani esistenti, rafforzati dal disegno di previsione del PSC, consente infatti di realizzare un positivo contemperamento delle esigenze suddette, grazie anche ad un rigoroso rispetto del Sistema delle Tutele e all'applicazione delle politiche di tutela e valorizzazione agricola del Territorio Rurale.

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune ha attivato una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto ai "Criteri e linee guida per la formazione del POC" approvati con Deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 20/03/2012.

- che in data 31/01/2012 prot. 2765 i Sig.ri Manferdini Giovanni, Simoni Roberta e Manferdini Luca hanno inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC nell'ambito in oggetto, previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione;

- che l'Amministrazione Comunale ha condotto la concertazione con i sig.ri Privati Proprietari al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel POC sulla base degli



MANFERDINI
Via S. M. P. 1/A - 10012 Casierata di Remp (BO)
Tel. 051.782258 - Fax 051.723003
P.IVA Is. Cod. Fisc. 02084751204
C.F. 01670072000 - CREA 413460
www.manferdini.it - info@manferdini.it

elaborati e delle proposte presentati nell'ambito dell'attività di concertazione, e più precisamente il giorno 14/09/2012 prot. 0021798 e sulla base dei criteri approvati con la citata delibera G.C. n.44 del 20/03/2012, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi che costituirà parte integrante del POC da adottare:

- che i Privati Proprietari nella richiamata qualità, potranno risultare titolari alle condizioni definite dal POC dell'assegnazione di diritti edificatori complessivamente pari a 564,00 mq. di Su oggetto di trasferimento, 370,00 mq. di Su aggiuntiva, oltre alla quantità già esistente nell'area di atterraggio posta in Via Prati n. 24/b pari a 266,00 mq. di Su e 227,00 mq. di Su corrispondenti alla superficie del fabbricato posto in Via Valli n. 21/a per il quale è previsto il ripristino della destinazione agricola originaria.

- che i Privati Proprietari in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto:

- gli interventi previsti dal presente accordo saranno condizionati alla preventiva approvazione del previsto Permesso di Costruire Convenzionato e al convenzionamento in tale sede delle cessioni ed opere da realizzare a carico del privato, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso.

Considerato che:

l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione del POC, per le finalità pubbliche individuate in premessa;

Sottolineato che

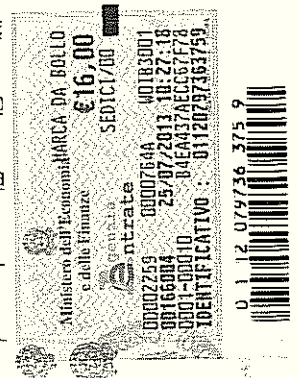
sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo

consentono all'Amministrazione di acquisire impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione della città pubblica, agli interventi di competenza privata, oltre che, nel caso specifico, a consentire un adeguato riordino del territorio per la quota interessata dalla attività in essere.

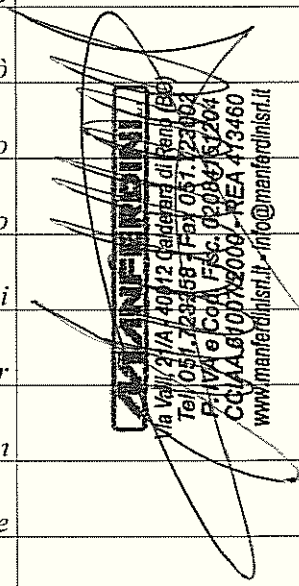
Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi" e che "per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990";

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi



[Firma illeggibile]



di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

c) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone "1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati".

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Calderara di Reno, rappresentato dall' Arch. Angelo Premi e i Privati Proprietari Sig.ri Manferdini Giovanni, Simoni Roberta e Manferdini Luca si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni della proprietà

1. I Sig.ri Manferdini Giovanni, Simoni Roberta e Manferdini Luca, in qualità di

Privati Proprietari degli immobili di cui alle premesse, meglio individuati

negli allegati al presente accordo:

a. Via Valli n. 21/a (estratto catastale, planivolumetrico con indicazioni

edifici da demolire e edificio da mantenere a destinazione agricola)

b. Via Prati n. 24/b (estratto catastale, ipotesi prospettiva nuovo edificio,

ipotesi pianta nuovo edificio)

si impegnano ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nel

POC; tali condizioni, consistono nell'assegnazione dei diritti edificatori per attuare

l'intervento che consentirà di individuare un ambito in territorio rurale che attui le

previsioni dell'uso A.7 di cui all'art.53 del RUE, integrandolo con le funzioni di cui

all'uso U.14 "Artigianato di servizio agli automezzi", come già autorizzato per la

struttura in essere (P.U.T. 10950 del 17/10/2006).

L'intervento prevederà il trasferimento della capacità edificatoria relativa alla parte

di attività esistente in via Valli n. 21/a, corrispondente a 564,00 mq. di SU, per la

quale si propone la demolizione delle volumetrie legittimate da condono, con

ricollocazione della medesima sulla via Prati n. 24/b, con un aumento aggiuntivo

pari a 370,00 mq. di Su. In tal modo si creerà un'unica sede dell'attività più

adeguatamente collocata, garantendo il recupero a destinazione agricola dell'area di

via Valli.

2. Il Privato quindi si impegna a spostare l'attività svolta in Via Valli n. 21/a nella

nuova area sopra identificata in Via Prati n. 24/b, valutata più idonea dal punto

di vista della viabilità e dell'accessibilità, a demolire i fabbricati identificati

nell'allegato (C) (condonati) dove svolge attualmente l'attività e a riconvertire

il fabbricato (individuato all'allegato (C) ad un uso compatibile con la

disciplina vigente del territorio agricolo;

3. il soggetto privato si impegna ad effettuare le analisi e la caratterizzazione del sito, se necessario, entro i termini di approvazione del POC;

4. Il soggetto privato si impegna a presentare il Permesso di Costruire Convenzionato entro tre anni dall'approvazione del POC e comunque entro la validità dello stesso in accordo con l'amministrazione, con i seguenti parametri:

- Su da realizzare come nuova edificazione presso Via Prati n. 24/b = mq. 934,00 più mq. 266 esistenti = tot. Su 1200,00 mq.

- Su esistente presso Via Valli n. 21/a da ricondurre all'uso agricolo = mq. 227,00

redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti, corredato da relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno più precisamente definiti:

- a. le opere e impianti da realizzare;
- b. le ubicazione degli stessi;
- c. tempi e modi della loro realizzazione;
- d. garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

5. Il Privato si impegna a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria/assicurativa di adeguato importo;

6. Il soggetto privato si impegna inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi della nuova area edificabile (da realizzarsi Permesso di Costruire Convenzionato) al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e alla cessione delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC e dal RUE

7. I Privati Proprietari si impegnano a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica, e di eventuale fornitura di beni per un ammontare complessivo pari ad Euro 47.000,00, oltre a quanto obbligatoriamente previsto per gli interventi di nuova edificazione, il tutto secondo le specifiche prescrizioni che saranno contenute nella convenzione attuativa”



8. Il Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Firma manoscritta in inchiostro.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC in corso di formazione la previsione urbanistica della trasformazione delle aree in questione poste in parte in Via Prati n. 24/b ed in parte in via Valli n. 21/a come meglio specificato negli allegati;

Firma manoscritta in inchiostro.

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC, e a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di approfondimento acustico, sismico e di ogni altra natura da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione del POC.

Firma manoscritta in inchiostro sopra una stampetta dell'Ufficio Urbanistico. La stampetta contiene: Ufficio Urbanistico, Via Valli 21/a - 41072 Calcicrans di Reno (BO), Tel. 051. 24258, Fax 051. 24008, P. IVA e Codi. Fisc. 02884151204, CCIAA 400022000 - REA 43040, www.manferdinisrl.it - info@manferdinisrl.it.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di

pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC, alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'amministrazione comunale.

3. Laddove i Privati Proprietari, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

4. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del privato proprietario.

Articolo 5 - Controversie

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in

materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Allegati:

A) estratto catastale via Valli 21/a,

B) estratto catastale via Prati 24/b,

C) planivolumetrico edifici da demolire ed edificio da mantenere a destinazione agricola,

D) ipotesi prospettiva nuovo edificio,

E) ipotesi pianta nuovo edificio

Letto, approvato e sottoscritto

Calderara di Reno, lì 26 LUG. 2013

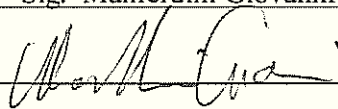
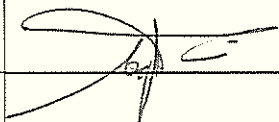
p. il Comune di Calderara

i privati proprietari

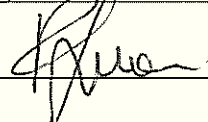
il Dirigente Sett. Governo e Sviluppo del Territorio

Sig. Manfredini Giovanni

Arch. Angelo Premi



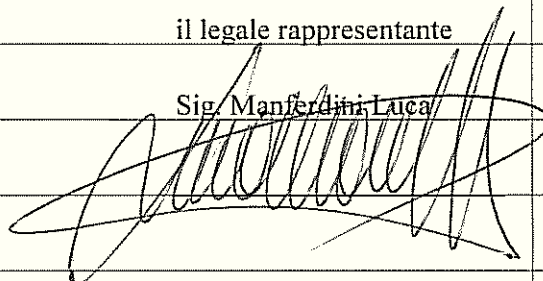
Sig.ra Simoni Roberta



p. MANFERDINI S.R.L.

il legale rappresentante

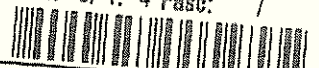
Sig. Manfredini Luca





ALL. (A)





Comune di Calderara di Reno
 Prot. 0031369/2012
 Reg. del 13/12/2012 ore 12:13
 Class: 6. 1. 4 Fasc: /


MANFERDINI
 Via Valli, 21/A - 40012 Calderara di Reno (BO)
 Tel. 051.723258 / Fax 051.728003
 P. IVA e Cod. Fisc. 02084151204
 CC/AA 61807/2000 - REA 413460
 www.manferdinisrl.it - info@manferdinisrl.it

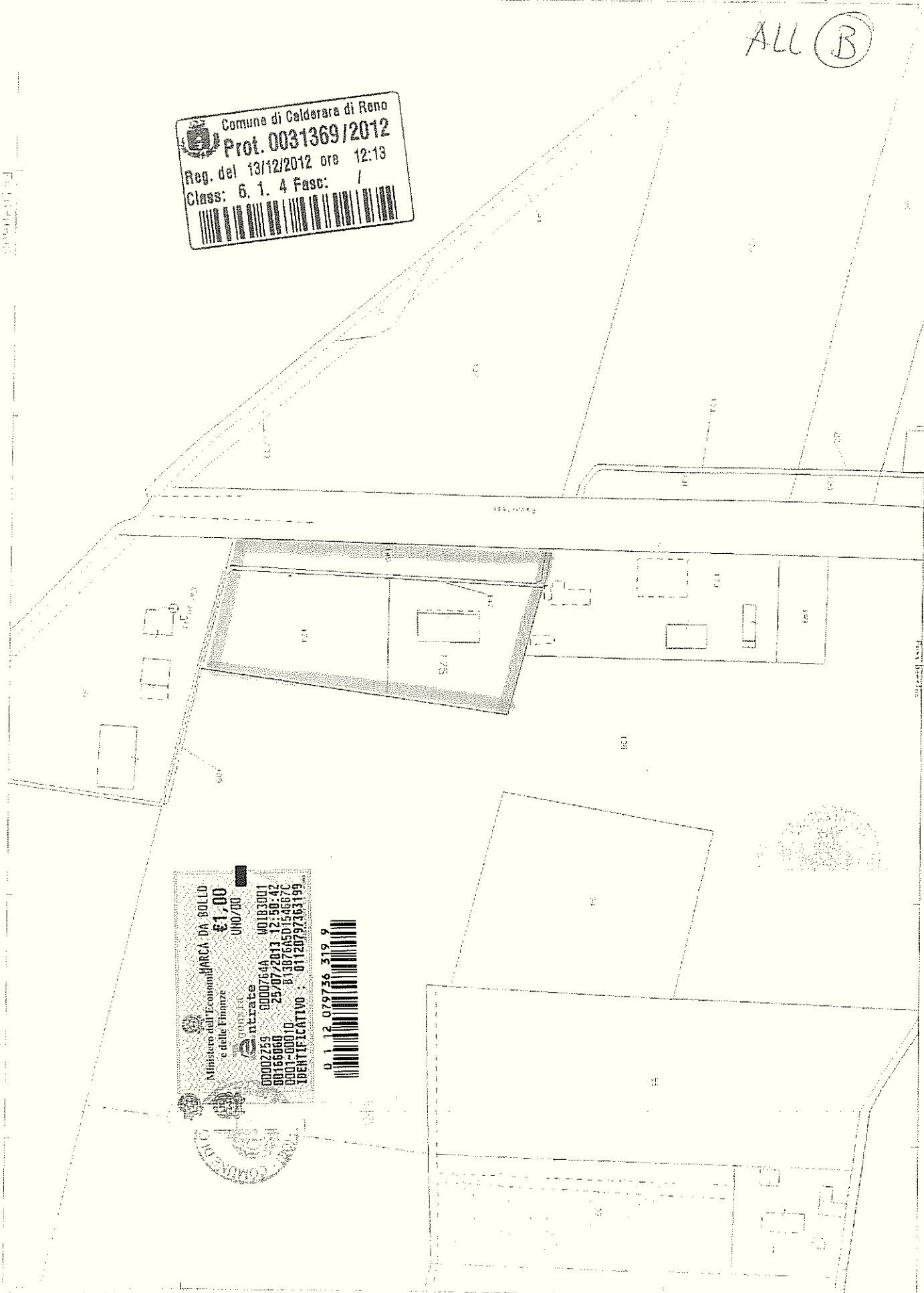
[Handwritten signature]

Ufficio Provinciale di Bologna - Direttore: SANFELICE STEFANO

ALL (B)


 Comune di Calderara di Reno
 Prot. 0031369/2012
 Reg. del 13/12/2012 ore 12:13
 Class: 6. 1. 4 Fasc: 1


Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore: SANFELICE STEFANO



MARCA DA BOLLO
 €1,00
 UNO/100
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Entrate
 00002259 0000764A 40183001
 00165080 25/07/2013 12:59:42
 0001-00010 B 13876AS0154667C
 IDENTIFICATIVO : 01120797363199
 0 1 12 079736 319 9



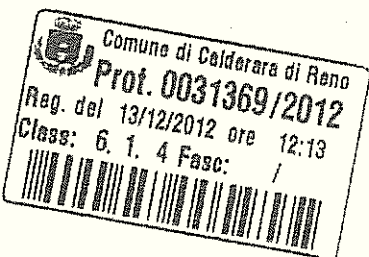

ALL (C)

EDIFICIO DA RIPRISTINARE
A DESTINAZIONE AGRICOLA

EDIFICIO
COLONICO
ESISTENTE

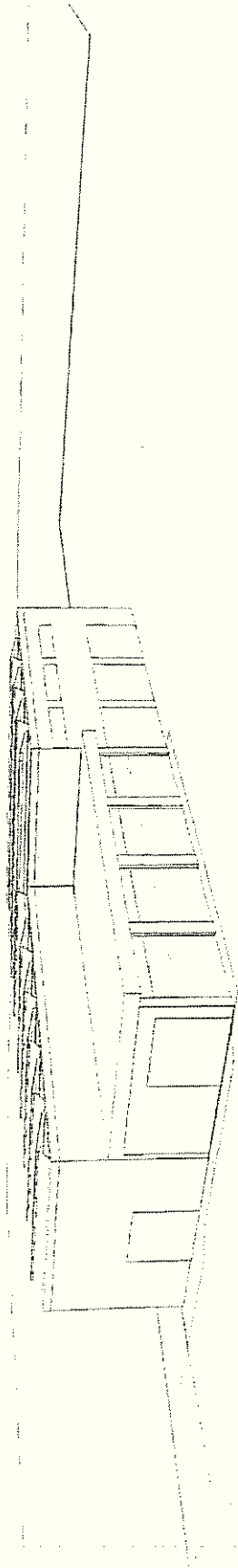
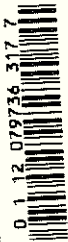
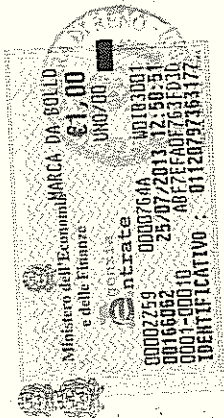
EDIFICIO DA
DEMOLIRE

EDIFICIO DA
DEMOLIRE



MANFARDINI
Via Verdi 24/A - 41012 Calderara di Reno (BO)
Tel. 051.723258 - Fax 051.723003
P. IVA e Ccd. Fisc. 02084351204
CCIAA 610072008 - REA 413460
www.manfardini.it - info@manfardini.it

Manfardini
[Firma]



IPOTESI MANFARDIN

ALL. (D)

