

**ACCORDO  
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR 20/2000 E S.M.I..**

**Intervento di nuovo insediamento urbano – ambito ANS1 - relativo all'immobile posto  
in Comune di Conselice via FRATTINA**

L'anno 2017 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Conselice , presso la Residenza Municipale in via \_\_\_\_\_

**TRA**

il **Comune di Conselice** qui rappresentato dal \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Lugo, piazza Martiri n.1, la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in nome e per conto del Comune di Conselice, nella sua esclusiva veste di Dirigente dell'Area Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, a cui è stato conferito il Servizio Urbanistica, Edilizia e Ambiente del Comune di Conselice , con delibera di Consiglio comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, a ciò autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/2017, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge (d'ora in poi, per brevità: "*il Comune*")

**E**

il Sig. VENIERI ALESSANDRO nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_- C.F. \_\_\_\_\_ ed ivi residente in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario / legale rappresentante della \_\_\_\_\_

il Sig. VENIERI GIAN PIERO nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_- C.F. \_\_\_\_\_ ed ivi residente in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario / legale rappresentante della \_\_\_\_\_  
(d'ora in poi denominati anche: "*soggetto privato*")

**PREMESSO CHE**

- il comune di Conselice è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera CC n 31 in data 20/04/2009, ai sensi dell'art. 32 della LR. 20/2000 e s.m.i., reso attuativo con la pubblicazione sul BUR n. 106 del 17/06/2009 e successive varianti ;

- il comune di Conselice è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera CC n. 17. in data 24/05/2012, ai sensi dell'art. 33 della LR. 20/2000 e s.m.i., reso attuativo con pubblicazione sul BUR n.127 del 18/07/2012 e successive varianti ;

- la Giunta del Comune di Conselice ha approvato l'avviso pubblico, assieme al Documento Programmatico per la Qualità Urbana, con delibera n. 67 del 23/07/2013 allo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi di soggetti pubblici e privati da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC;

- I Sigg Venieri Alessandro e Venieri Gian Piero in qualità di comproprietari dell'area sita nel

territorio comunale di Conselice identificata catastalmente al foglio n. 48, mappali 257,494 e 1909 per una superficie complessiva di mq 14107, ha presentato domanda di richiesta di riesame e integrazione di partecipazione al POC, in data 28/10/2016 con PEC prot. 54420 del 28./10/2016 per un intervento dimensionalmente limitato, composto da n. 8 lotti residenziali di cui n.2 lotti ERS, con una edificazione residenziale che soddisfa la realizzazione di opere pubbliche di interesse dell'Amministrazione ;

-ai sensi dell' Art. 5.5 delle norme di attuazione del PSC gli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS) possono essere utilizzati per la realizzazione di interventi con destinazione residenziale e funzioni correlate, nonché per le relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi e tale è l'areale in questione, descritto dal PSC ST complessiva = 11,0 esterno al territorio urbanizzato

- detta area, quota parte (37% ) dell'intero ambito ANS1.4, individuata nel PSC vigente fra gli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani, esclude la quota diversa dalla funzione residenziale da realizzare nell'area residua della medesima proprietà .

- in data 15/09/2017 con deliberazione n. 67 la Giunta comunale ha quindi approvato l'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori, con allegate le "Schede specifiche" descrittive, che ha considerato "Conforme" l'intervento proposto dal "soggetto privato" attuatore delle proposte di intervento presentate per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale il cui procedimento di approvazione avviene ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

- in data 02/10/2017 prot. 55993 ( a mezzo PEC ) è stato comunicato alla proprietà l'esito dell'elenco definitivo dei possibili soggetti attuatori del POC, per dare avvio alla fase di negoziazione di dettaglio con la definizione dell' "Accordo" ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000; fissandone un termine di 30 giorni per la sottoscrizione fra le parti pertanto entro il 02/11/2017;

### **CONSIDERATO CHE**

- il Piano Operativo Comunale (POC) deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ⌚ limitare il consumo di suolo e stimolare la "rigenerazione" contribuendo al miglioramento della qualità urbana e generando nel contempo occasioni di sviluppo economico;
- ⌚ incoraggiare le iniziative private che riflettono benefici sulla città pubblica soprattutto attraverso una sostenibile riqualificazione dell'esistente;
- ⌚ perseguire l'obiettivo di non consumare nuovo suolo anche in risposta alle attuali logiche di mercato e agli effetti della congiuntura economica, con le evidenti ricadute sul patrimonio edilizio esistente che presenta importanti quote inutilizzate;
- ⌚ tutelare le risorse e migliorare il rapporto costi/benefici pubblici e ambientali delle dotazioni e delle infrastrutture territoriali;
- ⌚ cogliere le opportunità che si rendono praticabili, dando concretezza alle previsioni del POC consapevoli della sostenibilità tecnica, economica e sociale delle iniziative proposte;
- ⌚ favorire piccoli interventi di qualità che aggiungano minimi oneri riflessi per l'Amministrazione, promuovendo in questo modo, l'economia della manutenzione e del risparmio per vivere città e territori sicuri;
- ⌚ mantenere una chiara distinzione fra città e territorio circostante, riqualificando i quartieri con la realizzazione di piste ciclabili e spazi verdi e valorizzando la qualità dell'abitare;

- il "soggetto privato", proprietario del terreno individuato al Catasto terreni del Comune di Conselice al foglio 48, mappali 257, 494 e 1909 ha formulato una proposta progettuale che interessa una parte dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS1(4) ;

- tra le parti sono intercorsi incontri finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, ravvisando nell'intervento la compatibilità con quanto definito dagli obiettivi sopra riportati, dalle norme del PSC e dal RUE, come già ribadito dall'istruttoria tecnica e dall'elenco definitivo delle proposte di intervento dei possibili soggetti attuatori approvato dalla Giunta Comunale;

- nel corso di detti incontri, il "soggetto privato" ha sviluppato ed integrato la proposta progettuale che prevede la realizzazione di n.6 lotti con destinazione residenziale e funzioni correlate e con l'individuazione di n.2 lotti ERS, la realizzazione di una strada di accesso ai lotti costeggiata da una pista ciclabile ed un parcheggio alberato nonché la realizzazione dell'area per la laminazione, il tutto come meglio evidenziato nello "Schema di assetto progettuale" (vedi elaborato – Allegato.... ).

Ed inoltre la monetizzazione delle dotazioni a verde pubblico e in considerazione della maggiore quota di area da destinare a lotto ERS la quantificazione dei diritti perequativi ;

#### **Considerato altresì che**

- le norme del PSC prevedono all'Art. 4.6 la possibilità del POC di riconoscere ai proponenti interessati diritti edificatori in relazione alla cessione di aree ( *alle opere pubbliche o di interesse pubblico proposte nei termini del Bando alle Amministrazioni*), che tale diritti, devono essere disciplinati preventivamente all'adozione del POC, da un accordo ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000;

- l'Art. 18 della LR n. 20/2000 consente ai comuni di 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 dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi e che tale accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

- la proposta formulata dal "soggetto privato", da intendersi integralmente trasfusa nel presente accordo, soddisfa pienamente i requisiti di detta norma della legge urbanistica regionale.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

tra "il Comune" e il "soggetto privato" come sopra generalizzati

#### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo**

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamate.
2. Il presente accordo è finalizzato all'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC), in corso di approvazione delle aree di cui in premessa e delle opere di cui agli articoli successivi, per essere attuate con le modalità di seguito specificate.

## Art. 2 – Impegni del Privato

1. Il *“soggetto privato”*, si impegna per sé, successori e aventi causa ad attuare, subordinatamente all'approvazione del POC, la trasformazione edilizia oggetto del presente atto, secondo le modalità di intervento, le cautele definite dalle vigenti norme di PSC/RUE e POC e le prescrizioni evidenziate nella delibera di Giunta Comunale n.67 del 15/09/2017;
2. Il *“soggetto privato”* si impegna, alle condizioni meglio specificate al successivo Art. 4, di redigere e realizzare a propria cura e spese, apposito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), relativo all'areale di cui in premessa, individuato al catasto terreni al foglio 48, mappali 257, 494 e 1909 secondo la proposta presentata al Bando POC, successivamente integrata e perfezionata, nel rispetto delle modalità tecnico progettuali indicate dai competenti uffici comunali e secondo le specifiche e distinte superfici fondiariae, da meglio definire con il frazionamento in sede di redazione della convenzione attuativa e successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione:
  - a) Superficie territoriale (ST) = orientativamente pari a mq 12808
  - b) Superficie fondiaria (SF) = orientativamente pari a mq 6967 (comprensivo dei lotti ERS)
  - c) Superficie complessiva edificabile (SC) = orientativamente pari a mq 1861 da realizzare nei lotti privati (indice di edificabilità superiore a pari a 0,40 art 5.5 del PSC
  - d) Superficie da cedersi gratuitamente al Comune:

*“parcheggio pubblico”* per la realizzazione dell'intervento edificatorio ( minimo da realizzare = 0,20 mq ogni 100 mq di SC ) = orientativamente individuati da proposta a mq 811

*“edilizia residenziale sociale (ERS)”* orientativamente pari a mq 2856 ( somma dei 2 lotti mq.1906+950) superiore al 20% della Sf complessiva di intervento su ANS ( minimo ERS = mq 6967 x 0,20 = mq 1393 )
  - e) eventuale compensazione della quota di dotazioni mq a verde non realizzata con eguale quantità di mq di area a parcheggio e/o monetizzazione di parte delle quota attrezzature e spazi collettivi a verde da calcolare secondo le modalità indicate nell'allegato C del RUE definite sulla base dei valori attualmente vigenti pari a €/mq 100,69 ( derivato dal conteggio IMU 2017 €/mq 111,15 -40% + €/mq 34 ) , valori da aggiornare comunque in base alle tariffe vigenti al momento dell'approvazione del PUA;
3. Il *“soggetto privato”* si impegna a cedere gratuitamente al Comune, i due lotti ERS, di cui al precedente punto d) all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA;
4. Il *“soggetto privato”* si impegna a cedere gratuitamente al Comune, le rimanenti aree ad uso pubblico di cui al precedente punto d) comprensive della aree sulle quali verrà realizzata la viabilità e relative pertinenze, all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA;
5. Il *“soggetto privato”* si impegna altresì da cedere contestualmente alle opere di

urbanizzazione primaria secondo i tempi e modalità definite dalla convenzione del PUA, l'area destinata a "laminazione" impegnandosi nel contempo ad eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di garantire il corretto funzionamento dei manufatti ( pulizia, gestione ecc) .

6. Le parti convengono che il trasferimento al Comune di Superficie Fondiaria (lotti ERS) facente parte del PUA non detrae la potenzialità edificatoria assegnata dal presente accordo .L'indice di utilizzo fondiario (IF) dei lotti ERS è da considerarsi aggiuntivo rispetto alla capacità insediativa complessiva dell'areale.
7. Le parti convengono che il Comune per l'area che resta in sua disponibilità (lotti ERS) non partecipa ai costi per l'attuazione del PUA;
8. All'atto della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del PUA e contestuale cessione delle aree di cui al comma 2 il privato consegnerà al Comune apposita garanzia fideiussoria di importo calcolato in rapporto al valore delle opere di urbanizzazione indicato nel computo metrico estimativo allegato al PUA ;
9. L'esecuzione e progettazione del PUA dovrà prevedere il recepimento delle condizioni e prescrizioni della VALSAT del POC e del parere degli Enti preposti ed inoltre dovrà riferirsi a prescrizioni e normative di piani sovraordinati e in particolare alle normative di settore per analisi geologiche e geotecniche con gli approfondimenti utili alla compatibilità dell'intervento ;

### **Art. 3 – Impegni del Comune**

1. A fronte degli impegni assunti dal privato, il Comune si impegna ad inserire l'area descritta in premessa, come individuata nella planimetria "Assetto delle proprietà" allegata al presente accordo (vedi elaborato – **Allegato ...**), orientativamente pari ad una superficie mq 12802, nel Piano Operativo Comunale, condizionata, per la sua conferma, all'esito del procedimento di adozione e approvazione.
2. In applicazione delle regole della perequazione urbanistica, il Comune di Conselice riconoscerà alla proprietà dell'area oggetto del presente accordo il diritto edificatorio premiale da sommare all'indice IP 0,12 di base, corrispondente ad una Superficie Complessiva (SC) di 325 circa mq in funzione della proposta di cessione di maggior Superficie Fondiaria da destinarsi ad ERS ( 1463 mq ) .

### **Art.4 – Tempistica dell'accordo**

1. Il "soggetto privato" si impegna sin d'ora:
  - a) a presentare al Servizio Piani Attuativi dell' Unione dei Comuni della Bassa Romagna la richiesta di approvazione del PUA del comparto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del POC.
  - b) a corrispondere all'Amministrazione Comunale, all'atto di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA l'intera quota di monetizzazione del verde (U) ed a quantificare la fidejussione relativa alla quota residua sulla base dei valori stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione (vedi allegato C del RUE);
  - c) a cedere gratuitamente al Comune le aree, meglio individuate nel Schema di assetto progettuale di cui all'Art.2, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del PUA, mentre il possesso rimarrà al soggetto attuatore fino al collaudo delle opere e passerà

all'Amministrazione Comunale solamente al rilascio del Certificato di Collaudo approvato;

- d) a realizzare tutte le opere di urbanizzazione secondo i tempi definiti nella convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA;

#### Art.5 – Norme finali

1. Le parti convengono che in sede di Convenzione urbanistica verranno disciplinate le conseguenze dell'inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti articoli stabilendo peraltro sin d'ora che l'inadempimento da parte del "soggetto privato" o i suoi aventi causa non comporterà la risoluzione del presente accordo, né della convenzione.
2. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dal "soggetto privato" per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica; il privato si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, nella forma della scrittura privata autenticata, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.
3. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dal "soggetto privato" con la sottoscrizione del presente atto sono condizionate all'esatto recepimento del presente accordo nel primo P.O.C. che verrà approvato dal Consiglio Comunale.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini indicati all'Art.4, su richiesta degli interessati, a fronte di comprovate ragioni non imputabili agli stessi.
5. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'Art.11, L. n.241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
6. Tutte le spese alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono totale carico del "soggetto privato".

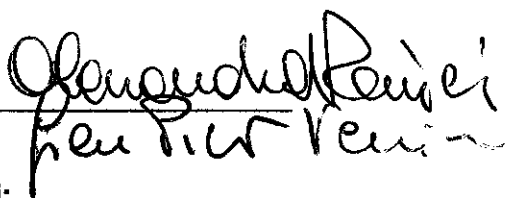
Per il Comune di Conselice

Per il privato:

Sig.

\_\_\_\_\_

Allegati:

  
Giancarlo Reini  
per il privato

1. **Planimetria catastale dell'area di intervento**
2. **Schema di assetto progettuale**

U:\POC 2013\INTERVENTI\_POC\_2014\POC\_CONSELICE\ACCORDi art 18\accordo\_tipo-CS-Via FRATTINA.odt

