



COMUNE DI VALSAMOGGIA
LOCALITA' CREPELLANO
Città Metropolitana di Bologna

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
SCHEDA N. 56 POC CREPELLANO EST
SUB AMBITO B in attuazione Accordo Art.18 LR20/2000



PROGETTO URBANISTICO:

Geom. **PAOLA MINGARELLI**

Via della Beverara, 202/2
40131 Bologna (BO)



Arch. **ALESSANDRO TINTORRI**

Via Turchese, 3
40138 Bologna (BO)

**CONSULENZA
ARCHITETTONICA ED URBANISTICA:**

ARCHSTUDIO

Arch. **CLAUDIA ORLANDI**

Arch. **LOTHAR HERRMANN**

Ing. **STEFANO COLONNA**

Via IV Novembre 4, 40013 CASTEL MAGGIORE (BO)

RICHIEDENTE:

IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SPA

Piazza dell'Unità, 4/B

40128 Bologna (BO)

C.F. e P.I. 00519220370

PROPRIETA' OGGETTO DI PUA:

COMUNE DI VALSAMOGGIA

Piazza Garibaldi 1 - Loc. Bazzano
40053 Valsamoggia (BO); C.F./P.IVA: 03334231200

FONDAZIONE DUEMILA

Piazza dell'Unità 4/A, Bologna C.F. 91278710370

Sig. **VACCARI SILVANO**, C.F. VCCSVN52M18H195K

Via S. Apollinare n. 1275, Comune di Valsamoggia

Sig. **VESPI DIANA**, C.F. VSPDNI49R49C191U

Via S. Apollinare n. 1275, Comune di Valsamoggia

IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SPA

Piazza dell'Unità, 4/B 40128 Bologna (BO)

C.F. e P.I. 00519220370

OGGETTO ELABORATO:

COPIA ACCORDO EX ART. 18

REV. MOTIVAZIONE		SCALA
0 PRIMA EMISSIONE		A.3 -
1 REVISIONE P.G. 66281/31.12.2021		DATA
		15.12.2021
		31.03.2023

ACCORDO ex ART. 18 della L. R. EMILIA-ROMAGNA n.20/2000

Tra

Il **Comune di Valsamoggia** rappresentato da Federica Baldi in qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità e Programmazione Territoriale autorizzato alla firma del presente atto in forza del decreto di nomina del Sindaco prot. 9176 del 27/02/2021;

e

Fondazione Duemila, con sede legale in Piazza dell'Unità 4/A, C.F. 91278710370, in persona del legale rappresentante, Sig. Claudio Broglia, in virtù dei poteri conferitigli

Immobiliare Porta Castello S.p.A. con sede legale in Piazza dell'Unità 4/B, Partita Iva 00519220370 in persona del legale rappresentante, Sig. Claudio Broglia, in virtù dei poteri conferitigli

Sig. Vaccari Silvano, Codice Fiscale VCCSVN52M18H195K nato a Ravarino (MO) il 18/08/1952 e residente in Via S. Apollinare n. 1275, Comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle;

Sig. Vespi Diana, Codice Fiscale VSPDNI49R49C191U nata a Castello di Serravalle il 09/10/1949 e residente in Via S. Apollinare n. 1275, Comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle;

(di seguito definiti "*i privati*")

Premesso che:

1. in data 17.12.2013 è stato sottoscritto tra le parti un Accordo ex art.18 della Legge Regionale 20/2000 teso a realizzare opere di interesse pubblico nel territorio del Comune di Castello di Serravalle a fronte del riconoscimento di quote di edificabilità alla Fondazione Duemila, alla Immobiliare Porta Castello SpA e ai sig.ri Vaccari Silvano e Vespi Diana da individuarsi nel territorio del Comune di Crespellano in parte attraverso una variante al PRG allora vigente e in parte attraverso il futuro Piano Operativo Comunale;

2. L'Amministrazione comunale di Castello di Serravalle, aveva, infatti, individuato come obiettivo strategico la sistemazione delle aree di proprietà dei privati, come nuova centralità urbana collegata alla vicina piazza di Castello di Serravalle attraverso la sua riqualificazione con una gestione pubblica, dovendo così procedere alla loro acquisizione tramite la cessione della stessa da parte dei privati unitamente alla realizzazione delle opere pubbliche;

3. L'Accordo sottoscritto prevede, da un lato, gli impegni dei privati, riferibili alla cessione di aree a Castello di Serravalle e alla realizzazione di interventi di sistemazione dei beni ceduti e, dall'altro, gli impegni dell'Amministrazione Comunale, riferibili alla approvazione degli strumenti urbanistici propedeutici al trasferimento delle potenzialità spettanti ai privati a Crespellano unitamente alla messa a disposizione alle aree nelle quali devono trovare collocazione; L'Accordo sottoscritto viene riportato in allegato: **Allegato A**;

4. con l'Accordo sottoscritto venivano individuate le capacità edificatorie da definire

nell'ambito degli strumenti urbanistici generali (Variante di anticipazione) da attribuire ai singoli soggetti sottoscrittori:

- a. Comune di Castello di Serravalle:
 - i. Residenza: mq 1.641,40 di Su;
 - ii. Attrezzature pubbliche: mq 300,00 di Su;
- b. Fondazione Duemila:
 - i. Residenza: mq 2.025,20 di Su;
 - ii. Attrezzature da convenzionare: mq 300,00 di Su;
- c. Immobiliare Porta Castello spa:
 - i. Residenza: mq 1.350, 70 di Su;
- d. Vaccari Silvano e Vespi Diana:
 - i. Residenza: mq 523,5 di Su;

per complessivi mq 6.140,80 di Su;

1. L'Accordo provvedeva a definire la realizzazione in sito di parte delle edificabilità ed anche, sulla base del principio perequativo, il trasferimento di parte delle suddette capacità edificatorie nel territorio dell'allora Comune di Crespellano da attuarsi in due fasi (la prima in attuazione della variante di anticipazione, la seconda con il POC) e precisamente:
- e. Da realizzare nel territorio di Castello di Serravalle:
 - i. Attrezzature pubbliche: mq 300,00 di Su, di competenza dell'Amministrazione;
 - ii. Attrezzature da convenzionare: mq 300,00 di Su, di competenza della Fondazione Duemila;
- f. Da trasferire nel territorio di Crespellano:
 - i. Residenza: $Mq\ 5.540,80 \times 0,774 = mq\ 4.288,50$ di Su di competenza di:

Amministrazione comunale: mq 1.270,44 di Su;

Fondazione Duemila: mq 1.567,50 di Su;

Immobiliare Porta Castello: mq 1.045,40 di Su;

Vaccari Silvano e Vespi Diana: mq 405,20 di Su

per complessivi **mq 4.288,50** mq di Su residenziale derivanti dall'applicazione di un coefficiente di conversione pari a 0,774 per equiparare i valori delle aree residenziali nelle due diverse località;
- 1.** Le fasi da attuare nel territorio di Crespellano risultavano così individuate:
 - a. Fase 1 – variante di anticipazione - **mq 2.500** di Su residenziale da attuare su un'area con una superficie territoriale (St) di mq 10.000,00 che doveva essere messa a disposizione da parte delle Amministrazioni;

b. Fase 2 - PSC e POC - **mq 1.788,50** di Su residenziale da attuare su un'area con una superficie territoriale (St) di mq 7.155,00 che doveva essere messa a disposizione da parte delle Amministrazioni;

2. L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare gli strumenti urbanistici comunali volti a rendere attuabile il trasferimento:

a. variante di anticipazione al PRG approvata in data 16/07/2013 n. 232 con deliberazione di Giunta provinciale;

b. POC in attuazione del PSC approvato in data 12/06/2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 ed entrata in vigore in data 11/07/2018;

3. Le previsioni della variante al PRG sono state unitariamente recepite dal POC che individua la localizzazione delle potenzialità edificatorie oggetto del richiamato Accordo nell'Ambito 56 – Crespellano Est – AN.e – AN.6 – sub ambito A; Lo stralcio della scheda POC vigente per l'Ambito 56 viene riportata in allegato: **Allegato B**;

4. Le procedure di acquisizione a cura delle Amministrazioni delle aree sulle quali localizzare le edificabilità oggetto di trasferimento non si è potuta concludere con le modalità e tempistiche inizialmente prevedibili;

5. I privati non hanno potuto dare corso alla realizzazione degli interventi edificatori previsti procrastinando, conseguentemente, la cessione delle aree e la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati nell'accordo sottoscritto;

6. L'amministrazione Comunale si è, infatti, adoperata diligentemente nello svolgere tutte le necessarie attività finalizzate alla acquisizione delle aree corrispondenti all'Ambito 56-sub ambito A - del POC da mettere a disposizione dei privati nel territorio di Crespellano; tuttavia, per cause non imputabili alla Amministrazione, ad oggi non risultano ancora acquisite non consentendo di dare attuazione alla realizzazione dei contenuti dell'Accordo;

7. L'Amministrazione comunale ha, invece, perfezionato gli atti necessari alla acquisizione delle aree corrispondenti all'Ambito 56 – sub ambito B - del POC (sempre individuato nell'Allegato B);

Considerato che

8. in data 01/01/2014 è intervenuta la fusione dei territori comunali di Castello di Serravalle e Crespellano nel nuovo Comune di Valsamoggia cui pertanto viene riferito da quella data il proseguimento delle attività avviate dai singoli comuni che si sono incorporati;

9. Il Comune di Valsamoggia interviene dunque nel presente Accordo in relazione agli impegni assunti dai Municipi di Castello di Serravalle e di Crespellano riferendoli al mutato contesto geografico, normativo ed economico di riferimento;

10. L'Amministrazione del Comune di Valsamoggia persegue l'obiettivo di interesse pubblico volto a realizzare le opere pubbliche nel municipio di Castello di Serravalle in tempi certi;

11. si è raggiunta tra le parti sottoscrittrici del precedente richiamato accordo l'intesa di **aggiornarne i contenuti** nel senso di consentire non di meno la realizzazione delle opere pubbliche previste, pur modificandone i tempi e i mezzi di finanziamento nel rispetto in ogni caso dell'interesse pubblico discendente dai seguenti obiettivi della pianificazione urbanistica vigente:

a. Pervenire alla acquisizione al patrimonio del Comune dell'area nel municipio di Castello di Serravalle per rafforzare la centralità e ampliare gli spazi ad uso pubblico dell'area lungofiume nel municipio di Castello di Serravalle e contestualmente procedere alla realizzazione degli interventi necessari alla riqualificazione dell'edificio comunale ivi presente tramite interventi sulla copertura che, allo stato, è costituita da un manto in cemento-amianto;

b. Sostituire la realizzazione del centro sociale nel municipio di Castello di Serravalle con la acquisizione di locali in località Calcara oggi in locazione al Comune di Valsamoggia in cui stabilizzare le funzioni di centro sociale;

c. Realizzare opere pubbliche di arredo urbano nelle aree del Parco Pubblico nel municipio di Castello di Serravalle sulle aree identificate al Foglio 14 mappale 885 in prossimità di Via Capazza; le aree sono identificate nell'**Allegato C**;

12. Con l'obiettivo di dare attuazione agli interventi di interesse pubblico in tempi certi si è raggiunta, inoltre, tra le parti sottoscrittrici del precedente richiamato accordo l'intesa di addivenire alla localizzazione delle capacità edificatorie da trasferire a Crespellano sulle aree ricomprese nel POC vigente che risultano già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale e precisamente nell'Ambito 56 – sub ambito B – di superficie territoriale pari a mq 23.203¹, nel quale risultano ammessi sino a 7.000 mq di Superficie Utile in luogo dell'Ambito 56 – sub ambito A - precedentemente identificato e non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione;

13. Il Comune di Valsamoggia ha infatti acquisito a titolo gratuito con atto Notaio Malaguti del 15/12/2020 le aree ubicate nel Municipio di Crespellano identificate al Catasto di detto Comune come segue:

a. Sezione A - Foglio 36, mappali 546, 540, 544, 542, 533, 527, 549, 537, 535, 391, 433, 434, 546 di complessivi mq 23.203; la acquisizione a titolo gratuito è intervenuta per effetto di accordo ex art.18 LR20/2000 ; Dette aree sono individuate nell' **Allegato D**;

14. Dette aree nel vigente POC – Ambito 56, Sub-Ambito B - sono destinate ad ospitare mq 7.000 di Su con destinazione residenziale, nella completa disponibilità dell'Amministrazione Comunale;

15. Il Comune di Valsamoggia potrà a breve sottoscrivere un ulteriore atto di acquisizione, sempre a titolo gratuito, di ulteriori aree poste in adiacenza a quelle descritte al precedente punto 18 corrispondenti all'Ambito 56 – Sub Ambito A;

16. In coerenza con quanto stabilito dall'accordo sottoscritto il 17.12.2013², le superfici

¹ (con una riduzione rispetto ai 26.000 indicati nel POC)

² (vedasi nota in calce alla pagina 20 dell'accordo)

generate dalle previsioni urbanistiche a Castello di Serravalle, con la correzione in diminuzione già sancita con tale accordo, da localizzare nell'Ambito 56 – sub ambito B - risultano le seguenti:

- a. Fondazione Duemila: mq 1.567,50 di Su;
- b. Immobiliare Porta Castello SpA: mq 1.045,40 di Su;
- c. Sig.ri Vaccari e Vespri: mq 405,20 di Su;
- d. Comune di Valsamoggia: mq 1.270,40 di Su;

per complessivi mq 4.288,50;

17. Le restanti Su ammesse nell'Ambito 56 – sub ambito B - pari a mq 2.711,50 restano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale; eventuali trasferimenti di Su dall'uno all'altro sub-ambito potranno essere valutati in sede di PUA.

18. La Fondazione Duemila si è resa disponibile a rinunciare alle potenzialità edificatorie da realizzare nel municipio di Castello di Serravalle per mq 300,00, in un'ottica di sostanziale equilibrio dell'interesse pubblico e privato derivante dalla individuazione del centro sociale a Calcara; Per la determinazione del valore del bene oggetto di cessione, il Comune di Valsamoggia, a seguito della valutazione di parte fornita da Immobiliare Porta Castello SpA, ha provveduto ad affidare specifico incarico di valutazione alla Geotec Servizi srl la quale ha completato l'analisi in data 28.09.2020 ed ha trasmesso le risultanze dell'incarico affidatole; La stima del bene viene riportata in allegato: **Allegato E;**

19. La Fondazione Duemila e l'Immobiliare Porta Castello SpA hanno provveduto a predisporre la stima preliminare delle opere da eseguire nel municipio di Castello di Serravalle (sistemazione copertura edificio comunale e opere di arredo urbano nel Parco esistente); la stima preliminare viene riportata in allegato: **Allegato F;**

20. Sempre la Fondazione Duemila e l'Immobiliare Porta Castello SpA hanno provveduto a predisporre lo schema di cessione delle aree da cedere al Comune di Valsamoggia nel municipio di Castello di Serravalle; lo schema di cessione viene riportato in allegato: in tale schema sono individuate anche le aree eventualmente da asservire all'uso pubblico; **Allegato G;**

21. Le disposizioni emanate dalla Regione Emilia Romagna, recepite dal Comune di Valsamoggia con Delibera del CC n. 76 del 30.09.2019 introducono nuovi criteri per la determinazione del Contributo Straordinario (SC) e per la determinazione del Contributo di Costruzione (nelle varie componenti costituite da Oneri di urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione); elementi che devono essere assunti a riferimento per la revisione dell'Accordo e la conseguente verifica dell'equilibrio tra interesse pubblico e privato;

22. È interesse delle Parti avviare anche la formazione degli strumenti urbanistici attuativi (PUA) per le aree indicate al precedente punto 21 entro i termini fissati dalla Legge regionale 24/2017 e procedere alla sottoscrizione degli atti finalizzati alle reciproche cessioni di aree;

considerato ancora che:

I soggetti privati descritti in premessa intendono convenire con l'Amministrazione Comunale un complessivo riassetto degli impegni assunti con l'Accordo del 17.12.2013 precedentemente richiamato, prefigurando altresì l'assunzione di ulteriori e diversi obblighi e/o impegni nei confronti dell'Amministrazione stessa al fine del perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse dianzi esposti;

dato atto, pertanto, che:

il presente Accordo, per quanto detto sopra, riveste carattere di *"rilevante interesse per la Comunità locale"*, in quanto consentirebbe di coniugare in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico a fare sì che:

- a) venga riqualificata una componente significativa del sistema dei servizi pubblici nel Municipio di Castello di Serravalle mediante interventi di riqualificazione dell'edificio comunale, di potenziamento delle aree pubbliche con ricucitura e integrazione del tessuto urbano con il lungofiume senza peraltro investire l'urbanizzazione di nuovi suoli nel POC e vengano attuati interventi di arredo urbano nelle aree già destinate a parco in prossimità di Via Campazza;
- b) Venga stabilizzata la funzione di centro sociale nella località Calcara.

**Tutto ciò premesso e considerato, le parti, come sopra identificate convengono il seguente
ACCORDO**

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e quanto in essa richiamato e il considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono qui espressamente richiamati.

Articolo 2 – OGGETTO

Oggetto del presente accordo è la disciplina delle azioni da svolgere sia da parte dei Privati che da parte della Pubblica Amministrazione per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati al punto 16 della premessa e consistenti in un complessivo riassetto del sistema delle aree lungofiume nel Municipio di Castello di Serravalle, nella acquisizione alla proprietà comunale di un immobile in località Calcara funzionale al perseguimento delle attività di centro sociale e la riduzione delle quantità edificatorie compensative tramite la rinuncia da parte di Fondazione Duemila delle edificabilità previste nel municipio di Castello di Serravalle a cui si unisce la rinuncia del Comune per 300 mq di attrezzature pubbliche nel Municipio di Castello di Serravalle per effetto delle mutate esigenze.

Detta nuova configurazione è quella più rispondente al pubblico interesse ma, nel contempo, soddisfa l'interesse del privato a portare a conclusione in tempi certi gli interventi di valorizzazione

dei propri immobili.

Articolo 3 - IMPEGNI DEI PRIVATI

a. Impegni assunti dalla Fondazione Duemila

La FONDAZIONE DUEMILA per sé e per i propri aventi causa si impegna a:

- a. rinunciare al diritto ad edificare nel municipio di Castello di Serravalle per la quota parte di 300 mq già di sua spettanza in base all'accordo sottoscritto in data 17.12.2013;
- b. Frazionare e costituire, se ritenuto necessario dall'Amministrazione, l'asservimento all'uso pubblico a favore del Comune per l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia nel municipio di Casello di Serravalle foglio 14 mappali 492 parte (corrispondente ai sub 12 parte, e sub 32 del mappale 492 individuati nell'allegato L) della consistenza di circa mq 1.720 di superficie catastale per il completamento del Parco pubblico; Le aree sono individuate nell' Allegato G;
- c. mantenere il diritto ad edificare la quota parte di 1.567,50 mq di superficie utile residenziale già riconosciuti nella municipalità di Crespellano – Ambito 56 (sub ambito B) sulla base degli strumenti urbanistici approvati in coerenza con l'Accordo (mq 2.025,20 x 77,4% per trasferimento a Crespellano);
- d. accettare di realizzare la superficie utile di propria spettanza sull'area corrispondente all'Ambito 56 – sub ambito B - del POC vigente; area che il Comune di Valsamoggia dovrà trasferire in parte alla Fondazione Duemila;
- e. progettare, in sede di PUA, unitamente a Immobiliare Porta Castello, in coerenza alla stima preliminare allegata, i lavori di riqualificazione dell'edificio comunale e l'arredo del parco pubblico in località Castello di Serravalle e realizzare le opere a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria³ generati dall'intervento da realizzarsi nel municipio di Crespellano;
- f. presentare il PUA, d'intesa con gli altri soggetti sottoscrittori, per l'attuazione dell'Ambito 56 – sub ambito B - entro i termini fissati dalla L.R. 24/2017 e s.m.i. in attuazione del presente Accordo;

a. Impegni assunti da Immobiliare Porta Castello SpA

L'IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SpA, per sé e per i propri aventi causa si impegna a:

³ PUNTO 6.1.3 della delibera del CC Valsamoggia n. 76/2019

Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) e sempre esclusa dallo scomputo.

- a. frazionare e trasferire al Comune l'area da adibire a parco nel municipio di Castello di Serravalle identificata al catasto terreni al foglio 14 mappali 420, 134, e al foglio 22 mappali 616, 617 per una superficie territoriale complessiva di mq 3.195; Le aree sono individuate nell' **Allegato G** unitamente a quelle di Fondazione Duemila e Vaccari-Vespi;
- b. trasferire al Comune l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valsamoggia, frazione Calcara, via Garibaldi 52, foglio 11 mappale 340 subalterno 26 a compensazione del contributo straordinario generato dalla definizione del presente Accordo; la Planimetria catastale dell'immobile è allegata al presente accordo: **Allegato H**;
- c. mantenere il diritto ad edificare la quota parte di 1.045,40 mq di superficie utile residenziale già riconosciuti nella municipalità di Crespellano con gli strumenti urbanistici approvati in coerenza con l'Accordo (mq 1.350,70 x 77,4% per trasferimento a Crespellano);
- d. accettare di realizzare la superficie utile di propria spettanza e sull'area corrispondente all'Ambito 56 – sub ambito B - del POC vigente che il comune di Valsamoggia dovrà trasferire in parte alla Immobiliare Porta Castello SpA;
- e. progettare, in sede di PUA, unitamente a Fondazione Duemila, in coerenza alla stima preliminare allegata, i lavori di riqualificazione dell'edificio comunale e di arredo del parco pubblico in località Castello di Serravalle e realizzare le opere a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria⁴ generati dall'intervento da realizzarsi nel municipio di Crespellano;
- f. presentare il PUA, d'intesa con gli altri soggetti sottoscrittori, per l'attuazione dell'Ambito 56 – sub ambito B - entro i termini fissati dalla L.R. 24/2017 e s.m.i. in attuazione del presente Accordo;

a. Impegni assunti da Vaccari Silvano e Vespi Diana

I signori VACCARI SILVANO e VESPI DIANA per sé e per i propri successori o aventi causa si impegnano a:

- a. trasferire al Comune l'area di circa 1.745 mq di terreno spoglio, individuata al catasto terreni al foglio 22 mappali 615 e 618, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; Le aree sono individuate nell' Allegato G unitamente a quelle di Fondazione Duemila e Immobiliare Porta Castello SpA;
- b. mantenere il diritto ad edificare la quota parte di 405,20 mq di superficie utile residenziale già riconosciuti nella municipalità di Crespellano con gli strumenti urbanistici approvati in coerenza con l'Accordo (mq 523,50 x 77,4% per trasferimento a Crespellano);

⁴ PUNTO 6.1.3 della delibera del CC Valsamoggia n. 76/2019

Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

- c. accettare di realizzare la superficie utile di propria spettanza e sull'area corrispondente all'Ambito 56 – sub ambito B - del POC vigente; area che il comune di Valsamoggia dovrà trasferire in parte a Vaccari Silvano e Vespi Diana;
- d. presentare il PUA, d'intesa con gli altri soggetti sottoscrittori, per l'attuazione dell'Ambito 56 – sub ambito B - entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo;

a. Impegni assunti dalle parti private

- a. Sostenere le spese notarili e gli oneri fiscali legati alla sottoscrizione del presente atto, della predisposizione del PUA dell'Ambito 56 – sub-ambito B - e della Convenzione del PUA con contestuali atti di trasferimento della proprietà tra le Parti (trasferimento al Comune di Valsamoggia dei beni a Castello di Serravalle e in località Calcara e contestuale trasferimento ai Privati delle aree destinate alla realizzazione dell'edificabilità trasferita nel municipio di Crespellano Ambito 56 – Sub Ambito B);
- b. Versare al Comune di Valsamoggia la quota corrispondente al contributo di costruzione per la quota afferente al contributo sul costo di costruzione al momento del rilascio del titolo edilizio necessario a costruire le suddette Su;
- c. alla realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali tramite l'accesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti, fermo restando il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria per Fondazione Duemila e Immobiliare Porta Castello SpA. anche per le opere da eseguire nel municipio di Castello di Serravalle;

Articolo 4 - IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, si impegna – a seguito del riconoscimento con apposita delibera di Giunta dell' indubbio “pubblico interesse” della stessa – si impegna a:

- 1. rideterminare il contributo straordinario (o di sostenibilità) dovuto dalla Fondazione Duemila, dalla Immobiliare Porta Castello SpA e dai Sig.ri Vaccari e Vespi sulla base della disciplina regionale intervenuta recepita con Delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 30.09.2019; il contributo viene rideterminato tenuto conto dei valori minimi delle edificabilità (con destinazione produttiva) nel municipio di Castello di Serravalle e dei valori massimi delle edificabilità (con destinazione residenziale) nel municipio di Crespellano fissati dal PSC (Tav. del PSC) e delle edificabilità risultanti dal presente Accordo che sono ridotte a seguito della rinuncia operata dalla Fondazione Duemila; resta fermo il criterio fissato nell'Accordo del 17.12.2013 per il quale le edificabilità oggetto di trasferimento sono ridotte al 77,4%; il contributo straordinario è stato pertanto determinato nel 50% dell'incremento di valore delle edificabilità in euro 172.885,12; la rideterminazione del contributo straordinario è riportata in allegato: **Allegato I**;

2. ritenere assolto l'obbligo del pagamento del contributo straordinario in carico alla Fondazione Duemila, alla Immobiliare Porta Castello SpA. e ai Sig.ri Vaccari e Vespi, come precedentemente determinato, attraverso:

- a. la cessione da parte di Privati, in sede di sottoscrizione della Convenzione del PUA, della proprietà del terreno per il Parco come individuate nell'Allegato F;
- b. la cessione da parte di Immobiliare Porta Castello SpA, in sede di sottoscrizione della Convenzione del PUA, della unità immobiliare funzionale al centro sociale in località Calcara (sulla base della stima fornita dalla proprietà e delle verifiche del servizio Patrimonio del Comune), valore determinato in sede di stima in euro 270.000,00;
- c. la progettazione preliminare della sistemazione del Parco e della copertura dell'edificio comunale;
- d. il frazionamento delle aree;
- e. la presentazione del PUA dell'Ambito 56 – sub-ambito B;
- f. le spese notarili per il trasferimento di proprietà dei beni;

3. Procedere alla approvazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) a seguito della presentazione delle documentazione riferita al PUA stesso da parte dei Privati e comprensiva della progettazione definitiva degli interventi da attuare nel municipio di Castello di Serravalle (progettazione definitiva arredi nel Parco e dei lavori di riqualificazione della copertura dell'edificio comunale in località Castello di Serravalle);

4. Approvare il PUA di cui al punto che precede che individuerà l'area in cui trasferire l'edificabilità di mq 2.612,90 attribuiti alla Fondazione e all'Immobiliare Porta Castello, e l'area in cui trasferire l'edificabilità di mq 405,20 attribuiti ai Sig.ri Vaccari e Vespi subordinando la sottoscrizione della relativa Convenzione ai seguenti impegni:

- a. Cessione/asservimento, contestualmente alla sottoscrizione, dell'area necessaria al completamento del Parco da parte di Fondazione Duemila, dell'Immobiliare Porta Castello SpA e dei Sig.ri Vaccari e Vespi;
- b. Cessione, contestualmente alla sottoscrizione, dell'immobile di Calcara in cui stabilizzare la funzione di centro sociale da parte dell'Immobiliare Porta Castello SpA;
- c. impegno della Fondazione Duemila e dell'Immobiliare Porta Castello SpA alla realizzazione dei lavori di arredo urbano del parco e riqualificazione della copertura dell'edificio comunale nel municipio di Castello di Serravalle secondo il crono programma da allegarsi alla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo e da attuarsi a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria generati dagli interventi previsti nel PUA; l'importo delle progettazioni e delle opere da porre a scomputo per gli interventi da attuare nel municipio di Castello di Serravalle sono, preliminarmente,

determinati in euro 138.983,58 oltre IVA per complessivi euro 157.470,61; l'esatto importo sarà definito in sede di PUA unitamente a quelli urbanizzativi del PUA stesso;

2. A cedere, a seguito della approvazione del PUA e contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione le aree sulle quali saranno localizzate le edificabilità di spettanza dei Privati nel municipio di Crespellano – Ambito 56 – sub Ambito B.

Articolo 5 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

Saranno a carico dei Privati tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

Articolo 6- RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell' art. 18 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 7- TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente accordo, gli obblighi assunti dai sottoscrittori privati si trasferiscono agli aventi causa. Resta ferma la facoltà dei sottoscrittori privati di mantenere a proprio carico le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente accordo. I sottoscrittori sono obbligati a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione della titolarità delle aree al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nel presente accordo. La mancata indicazione negli atti di trasferimento degli impegni assunti con il presente accordo comporta la nullità degli atti di trasferimento

Articolo 7 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi di quanto previsto dal vigente Codice del Processo Amministrativo.

Comune di Valsamoggia

Federica Baldi

Fondazione Duemila

Immobiliare Porta Castello S.p.A.

Sig Vaccari Silvano

Sig. Vespi Diana

Valsamoggia, 30/12/2021

Allegati:

A - Accordo sottoscritto il 17.12.2013;

B - stralcio POC vigente – scheda Ambito 56 – Crespellano Est – AN.e – AN.6;

C - individuazione aree Parco esistente;

D - Individuazione aree Ambito 56 – sub Ambito B;

E - stima Geotec Servizi srl - immobile di Calcara;

F – stima preliminare interventi;

G – individuazione aree in cessione e proprietà comunali;

H – Planimetria catastale immobile in località Calcara - F.11 – P.340 – Sub 26;

I – scheda determinazione contributo straordinario;

L – visure catastali.