

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME  
Provincia di Bologna

Deliberazione n. **106**

**COPIA**

Cat. 6 Cl. 1 Fasc. 1

Prot. 0014241 del 25/06/2015 /Cg

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 E  
L.R. N. 6 DEL 06/07/2009 CON LA SOCIETA' M.D. INVEST S.R.L.**

L'anno DUEMILAQUINDICI il giorno 22 (VENTIDUE) del mese di GIUGNO, alle ore 18,00 nella Casa Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

1)	Tinti Fausto	Sindaco	Presente
2)	Baldazzi Cristina	Vice Sindaco	Presente
3)	Muzzarelli Anna Rita	Assessore	Presente
4)	Cenni Tomas	Assessore	Presente
5)	Farolfi Francesca	Assessore	Presente
6)	Dondi Fabrizio	Assessore	Assente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, D.ssa Cinzia Giacometti.

Il Presidente, Sindaco FAUSTO TINTI, dopo avere constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto.

Oggetto: RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 E L.R. N. 6 DEL 06/07/2009 CON LA SOCIETA' M.D. INVEST S.R.L.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- La M.D. INVEST s.r.l., legalmente rappresentata dal signor Sante Cervellati nato a Budrio (BO) il 18/05/1937 e residente per la carica in Galleria Cavour n°4 a Bologna, codice fiscale CRVSNT37E18B249H, è proprietaria di terreni siti in Poggio Grande via Poggio incrocio via Ca' Bianca, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 30 part. 6 di mq. 4.456, part. 8 di mq. 5.494, part. 78 di mq. 92.625, part. 80 di mq. 14.886; foglio 29 part. 50 di mq. 2.730 e part. 86 di mq. 1.890, aree aventi una superficie totale di mq. 122.081, classificati dal P.R.G. vigente "ap area agricola di pianura";
- La M.D. INVEST s.r.l. in data 09/12/2008 protocollo n° 0029042 ha presentato "richiesta di inserimento del terreno suindicato nel redigendo PSC (piano strutturale comunale) e successivo POC (piano operativo comunale) con destinazione commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, uffici, magazzini, depositi ed attività di logistica", con allegato un piano industriale di sviluppo delle società del gruppo Comet S.p.a. con la disponibilità ad una eventuale concertazione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche;
- La richiesta è stata poi successivamente integrata in data 07/04/2011 protocollo n° 0007416 e in data 16/03/2012 protocollo n° 0004732;
- Il Comune di Castel San Pietro Terme con delibera del Consiglio Comunale n. 72 in data 01/08/2013 ha adottato il P.S.C. , inserendo i terreni suindicati in un ambito di espansione ASP\_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP n° 2 in località PI S. Carlo;

Vista la richiesta presentata in data 03/03/2015 protocollo n. 4587 con la quale la Società M.D. INVEST S.r.l., nelle more del percorso di controdeduzione alle riserve formulate dalla provincia e di approvazione del PSC, propone venga sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm. con il Comune di Castel San Pietro Terme al fine di assicurare che il piano di sviluppo industriale presentato, già previsto nel PSC adottato, sia portato a compimento, nel rispetto delle condizioni perequative a suo tempo formulate nelle varie proposte presentate e citate in premessa;

Vista la proposta di accordo articolata nelle seguenti due soluzioni aventi entità economiche perequative diverse ma comunque omogenee e coerenti con le capacità edificatorie che saranno compiutamente definite

in sede di approvazione del PSC in quanto ancora è in itinere la definizione dell'aspetto urbanistico, in relazione soprattutto alle capacità edificatorie:

### **IPOTESI PEREQUATIVA N. 1**

- La M.D. INVEST S.r.l. con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, quale legale rappresentante della M.D. INVEST s.r.l. **si impegna a:**

**a)** Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, parte dei mappali 50 e 86 del foglio 29 e parte del mappale 8 del foglio 30, eventualmente necessari per l'ampliamento della viabilità e la realizzazione della rotonda all'incrocio tra la via Poggio e la Via Ca' Bianca e a farsi carico degli oneri necessari al reperimento delle aree contigue necessarie alla realizzazione della stessa rotonda d'ingresso all'ambito di espansione ASP\_AN2.1 di proprietà.

**b)** Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST s.r.l. il progetto di massima, il progetto esecutivo e quello definitivo, della Direzione Lavori, della sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire.

**c)** Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST S.r.l. opere pubbliche a scelta della Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) oltre I.V.A.. L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario del Comune di Bologna elaborato Revisionato 20/2013 approvato con atto P.G. n° 263051 del 14/10/2013, aggiornato dalla data del presente accordo, fino alla data di esecuzione dei lavori con l'indice ISTAT "Tronco Stradale", senza alea. Sui prezzi unitari del prezziario non verrà applicato alcun sconto tenendo conto di tutti gli oneri del precedente punto b).

**d)** La eventuale gratuita cessione delle aree sarà effettuata entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, che rende attuativo il PUA.

Secondo i tempi e le modalità indicate puntualmente nell'allegato accordo (*omissis i punti e), f), g) e h) dell'accordo*).

**Il Comune** con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli obblighi assunti da M.D. INVEST S.r.l. a sua volta **si impegna a:**

**a)** Recepire, in riferimento alle aree in oggetto del presente accordo, in sede di approvazione del PSC, la zonizzazione di nuovo ambito di espansione adottata nello strumento urbanistico il 01/08/2013 con delibera del Consiglio Comunale n° 72 e precisamente: ASP\_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP n° 2 in località PI S. Carlo, con un indice Ut di 0,45 mq/mq con la possibilità di realizzare un totale di mq. 54.500 di Su.

**b)** Inserire tale intervento edificatorio, con permesso di costruire convenzionato, a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale nel 1° Piano Operativo Comunale.

c) sottoscrivere la Convenzione Urbanistica, che attua l'intero comparto e determina l'avvio delle opere pubbliche a titolo perequativo.

### **IPOTESI PEREQUATIVA N. 2**

- La M.D. INVEST S.r.l. con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, quale legale rappresentante della **si impegna a:**

a) Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, parte dei mappali 50 e 86 del foglio 29 e parte del mappale 8 del foglio 30, eventualmente necessari per l'ampliamento della viabilità e la realizzazione della rotonda all'incrocio tra la via Poggio e la via Ca' Bianca e a farsi carico degli oneri necessari al reperimento delle aree contigue necessarie alla realizzazione della stessa rotonda d'ingresso all'ambito di espansione ASP\_AN2.1 di proprietà.

b) Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST s.r.l. il progetto di massima, il progetto esecutivo e quello definitivo, della Direzione Lavori, della sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire.

c) Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST S.r.l. opere pubbliche a scelta della Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila virgola zero zero) oltre I.V.A.. L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario del Comune di Bologna elaborato Revisionato 20/2013 approvato con atto P.G. n° 263051 del 14/10/2013, aggiornato dalla data del presente accordo, fino alla data di esecuzione dei lavori con l'indice ISTAT "Tronco Stradale", senza alea. Sui prezzi unitari del prezziario non verrà applicato alcun sconto tenendo conto di tutti gli oneri del precedente punto b).

Secondo tempi e le modalità indicate puntualmente nell'allegato accordo (*omissis i punti d), e), f), g), h) dell'accordo*).

**Il Comune** con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli obblighi assunti M.D. INVEST S.r.l. a sua volta **si impegna a:**

a) Ricepire, in riferimento alle aree in oggetto del presente accordo, in sede di approvazione del PSC, la zonizzazione di nuovo ambito di espansione adottata nello strumento urbanistico il 01/08/2013 con delibera del Consiglio Comunale n° 72 e precisamente: ASP\_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP, **ma con l'indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq. che comunque consenta la realizzazione delle seguenti capacità edificatorie coerenti con le limitazioni e i vincoli che saranno da rispettare nella pianificazione attuativa (dotazioni territoriali, fasce di rispetto ecc.):**

**1- FUNZIONI TERZIARIE-** Su commerciale al dettaglio mq. 2.500 + Su accessorie per un totale di mq. 4.000 di Su netta.

**2- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI-** Funzioni di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, attività espositive senza vendita, uffici relativi alle attività insediate, per un totale di mq. 38.800 di Su e pertanto per una capacità edificatoria totale ( punti1 e punto 2) di mq. 42.800 di Su.

**Se la capacità edificatoria totale realizzabile, fermo rimanendo quando suddetto al primo comma del punto a), risultasse superiore alla capacità edificatoria totale prevista (mq. 42.800 di Su.), l'ammontare delle opere pubbliche, previsto al punto c) dell'art. 2.3, sarà proporzionalmente congruato.**

b) Inserire tale intervento edificatorio, con permesso di costruire convenzionato, a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale nel 1° Piano Operativo Comunale.

c) sottoscrivere la Convenzione Urbanistica, che attua l'intero comparto e determina l'avvio delle opere pubbliche a titolo perequativo.

Ritenuto che, nelle more del percorso di controdeduzione alle riserve della provincia (ora Città Metropolitana) e di approvazione del PSC, l'ipotesi suddetta sia meritevole di accoglimento nei termini delle disposizioni contenute nell'art. 18 della LR 2/2000 e s.m.i. in ragione della entità delle prestazioni di rilevante interesse per la comunità locale e sia pienamente coerente con gli obiettivi strategici perseguiti da sempre dalla pianificazione urbanistica comunale

Ritenuto opportuno far convergere gli interessi citati in premessa promuovendo un accordo tra il Comune e a Società M.D. INVEST S.r.l.;

Visto l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. che ha introdotto gli accordi con i privati all'interno delle particolari norme che regolano la formazione degli atti di pianificazione attribuendo agli stessi la particolare natura di accordi preliminari in senso stretto e come impegno dell'Amministrazione Comunale ad adoperarsi affinché i contenuti dell'accordo siano recepiti nella delibera di approvazione del PSC e del 1° POC e della conferma delle loro previsioni in piani approvati.

Visto l'allegato accordo da stipularsi con i soggetti proponenti sopra indicati;

Vista la documentazione acquisita al protocollo di questo Comune in data 23/04/2015 n 8368 , in data 15/05/2015 n. 10363 e in data 18/06/2015 n. 13583 conservate agli atti della presente deliberazione, dalla quale risulta che i terreni di proprietà della M.D. INVEST S.r.l., sono stati aggiudicati regolarmente dall'ASP Città di Bologna a seguito di gara a mezzo di pubblico incanto ;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49 - comma 1 - del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm. ed ii., come da allegato;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### DELIBERA

- 1) Per le motivazioni esposte in premessa, recepire l'accordo preliminare ex art. 18 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. introdotte dall'art. 24 della L. R. n. 6/2009 proposto dal signor Sante Cervellati nato a Budrio (BO) il 18/05/1937 e residente per la carica in Galleria Cavour n°4 a Bologna, codice fiscale CRVSNT37E18B249H , legale rappresentante della Società M.D. INVEST s.r.l.;
- 2) Dare atto che i contenuti dell'Accordo verranno recepiti nella delibera di approvazione del PSC e del 1° POC e della conferma delle loro previsioni in piani approvati;
- 3) Dare atto che a seguito dell'approvazione dell'Accordo e di stipula della convenzione verranno definite le opere pertinenti l'ambito e, di conseguenza, verranno inserite le relative previsioni di bilancio anche al fine di stanziare l'importo da perequare con gli altri Comuni;
- 4) di autorizzare il Responsabile dell'Area Servizi al Territorio ad intervenire, ai sensi di legge, quale rappresentante del Comune nella stipula in oggetto, con facoltà di inserire tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto ad una più completa ed esatta descrizione delle aree e immobili curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale delle aree medesimo, a precisare e ripartire superficie, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole di rito e d'uso;
- 5) di pubblicare sul sito del Comune - Sezione Trasparenza ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 le seguenti informazioni:

Atto( <i>compilato da Segreteria</i> )	Delibera di Giunta
Oggetto ( <i>compilato da Segreteria</i> )	
Contenuto ( <i>compilato da Segreteria</i> )	Si veda la delibera <b>in allegato</b>
Eventuale spesa <b>al lordo di iva</b> ( <i>inserito dall'ufficio "x"</i> )	
Estremi dei principali documenti del fascicolo ( <i>inserito da ufficio "x"</i> )	Proposta di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 prot. n _____ del _____

**Indi,**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs 18.8.2000 n. 267.

DC/dc – approvazione accordo tra privati art. 18 L.R. 20-2000 M.D. Invest srl



**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**AREA SERVIZI AL TERRITORIO**

**Proposta di deliberazione della Giunta Comunale concernente:**

**OGGETTO: : RECEPIMENTO ACCORDO EX ART. 18 L.R. n. 20 DEL 24/03/2000 e L.R. n. 6 del 06/07/2009 CON LA SOCIETA' M.D. INVEST s.r.l.**

**ESPRESSIONE PARERI AI SENSI ART. 49 – COMMA 1 – DEL D.LGS. 267/00.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. ed ii.**

( X ) Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

( ) La proposta di deliberazione in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Castel San Pietro Terme, li 22 giugno 2015

IL DIRIGENTE

Arch. Ivano Serrantoni

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. ed ii.**

( X ) Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Castel San Pietro Terme, li \_22/06/2015\_

IL DIRIGENTE (Dr. Roberto Monaco)

---

**Allegato A) alla delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_**

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

**(Provincia di Bologna)**

**Registro Contratti n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20 DEL 24/03/2000 E L.R. N. 6 DEL 06/07/2009 – VIA POGGIO  
INCROCIO VIA CA' BIANCA FRAZIONE DI POGGIO GRANDE.**

L'anno duemilaquindici, (2015) il giorno ( ) del mese di , presso la Sede Municipale, Piazza XX settembre n° 3, 40024 Castel San Pietro Terme (Bo), in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n° \_\_\_ in data \_\_\_\_\_, dichiarata immediatamente eseguibile,

**TRA**

- **Il Comune di Castel San Pietro Terme**, nella persona dell' Arch. Ivano Serrantoni, nato a Monterenzio il 05/06/1954, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio e quindi in rappresentanza del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX settembre n° 3, codice fiscale 00543170377, che interviene per dare attuazione alla deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_ dichiarata immediatamente eseguibile,

**E**

- **Sig. Sante Cervellati**, nato a Budrio (BO) il 18/05/1937 e residente per la carica in Galleria Cavour n°4 a Bologna, codice fiscale CRVSNT37E18B249H il quale interviene nel presente atto in qualità di Presidente della M.D. INVEST. s.r.l. con sede in Bologna in Galleria Cavour n°4, C.F. \_\_\_\_\_

**SI PREMETTE CHE**

La M.D. INVEST S.r.l. compare, così rappresentata nel presente atto, in qualità di proprietaria di terreni siti in Poggio Grande via Poggio incrocio via Ca' Bianca, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San

Pietro Terme al foglio 30 part. 6 di mq. 4.456, part. 8 di mq. 5.494, part. 78 di mq. 92.625, part. 80 di mq. 14.886; foglio 29 part. 50 di mq. 2.730 e part. 86 di mq. 1.890, aree aventi una superficie totale di mq. 122.081 e meglio individuate nell'estratto di mappa che si allega al presente accordo sotto la lettera A con contorno di colorazione giallo;

**-Il Sig. Sante Cervellati** in rappresentanza della M.D. INVEST S.r.l. ha presentato una *“richiesta di inserimento del terreno suindicato nel redigendo PSC (piano strutturale comunale) e successivo POC (piano operativo comunale) con destinazione commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, uffici, magazzini, depositi ed attività di logistica”* con allegato un piano industriale di sviluppo delle Società del gruppo Comet S.p.a. con la disponibilità ad una eventuale concertazione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche. Tale proposta è stata protocollata il 09/12/2008 al n° 0029042;

-A seguito dell'approvazione del 20/04/2009 del documento preliminare del PSC è stata presentata una ulteriore *“richiesta di inserimento...”* il 07/04/2011 protocollo n° 0007416 con indicato nell'allegato piano industriale anche un elenco di ipotetiche opere pubbliche da realizzare;

-A seguito del confermato interesse della M.D. INVEST S.r.l., per la realizzazione dell'intervento a suo tempo richiesto, il 16/03/2012 protocollo n° 0004732 veniva integrata la *“richiesta di inserimento...”* con la *“quantificazione del corrispettivo per la realizzazione di opere pubbliche”*;

-Il Comune di Castel San Pietro Terme ha adottato il PSC il data 01/08/2013, con delibera del Consiglio Comunale n° 72, inserendo i terreni oggetto del presente accordo in un ambito di espansione ASP\_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP n° 2 in località PI S. Carlo;

**-Il Comune di Castel San Pietro Terme** si appresta ad approvare, concertato con il Nuovo Circondario Imolese, il Piano Strutturale Comunale (PSC);

-E' interesse delle parti sottoscrivere un impegno in relazione alle proposte fin qui pervenute anche in considerazione del notevole interesse pubblico della proposta economica presentata;

- Con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale ha ritenuto nelle more del percorso di controdeduzione alle riserve della provincia e di approvazione del PSC che l'ipotesi suddetta sia meritevole di accoglimento nei termini delle disposizioni contenute nell'art. 18 della LR 2/2000 3 s.m.i. in ragione della entità delle prestazioni di interesse pubblico proposte;

**DATO ATTO CHE:**

-**La Comet S.p.a.**, già presente in zona con un area commerciale non di proprietà, si è resa disponibile a valutare, come evidenziato nel piano industriale allegato alle richieste già protocollate, un ampliamento della sua attività e/o di attività ad essa sinergiche e/o analoghe ed a sistemare in unico contenitore quelle di servizio all'attività commerciale stessa come magazzino-logistica, uffici ecc. con la disponibilità per futuri auspicabili ampliamenti.

- Tale unico intervento sarà realizzato, anche per stralci, sui terreni siti in Poggio Grande via Poggio incrocio via Ca' Bianca, distinti al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme al foglio 30 part. 6 di mq. 4.456, part. 8 di mq. 5.494, part. 78 di mq. 92.625, part. 80 di mq. 14.886; foglio 29 part. 50 di mq. 2.730 e part. 86 di mq. 1.890, aree aventi una superficie totale di mq. 122.081;

-Si ritiene di interesse del Comune di Castel San Pietro Terme fare realizzare ai privati le opere pubbliche, comprensive eventualmente anche di tutti gli oneri di progettazione, Direzione Lavori e oneri per la sicurezza sia progettuale che esecutiva, necessarie al miglioramento della viabilità della frazione e comunque opere pubbliche a scelta dell'Amministrazione Comunale a seguito di sue priorità;

### **RITENUTO OPPORTUNO**

Far convergere gli interessi citati in premessa promuovendo un accordo tra il Comune ed il **Sig. Sante Cervellati** in rappresentanza della M.D. INVEST S.r.l..

### **TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

#### **Art.1).- RICHIAMO ALLE PREMESSE**

Le premesse, dato atto e ritenuto opportuno costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo;

#### **Art.2).- PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA COMUNE E LA M.D. INVEST S.r.l.**

**2.1-** In relazione alla attuale fase amministrativa che porterà alla approvazione dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000 ( PSC e RUE) e alla necessità di assicurare che l'intervento in oggetto, già previsto nel PSC adottato, sia portato a compimento, nel rispetto delle condizioni perequative a suo tempo formulate nelle varie proposte presentate e citate in premessa, il presente art. 18 ex L.R. 20/2000,

viene articolato in due soluzioni aventi entità economiche perequative diverse ma comunque omogenee e coerenti con le capacità edificatorie che saranno compiutamente definite in sede di approvazione del PSC.

La previsione nel presente accordo delle due soluzioni si rende necessaria poiché la fase amministrativa per definire l'aspetto urbanistico, in relazione soprattutto alle capacità edificatorie, è ad oggi ancora in corso.

## **2.2- IPOTESI PEREQUATIVA N. 1**

**-Il Sig. Sante Cervellati** con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, quale legale rappresentante della M.D. INVEST s.r.l. **si impegna a:**

**a)** Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, parte dei mappali 50 e 86 del foglio 29 e parte del mappale 8 del foglio 30, identificati con colore verde nella Planimetria qui allegata sub (A) a farne parte integrante, eventualmente necessario per l'ampliamento della viabilità e la realizzazione della rotonda all'incrocio tra la via Poggio e la via Ca' Bianca e a farsi carico degli oneri necessari al reperimento delle aree contigue necessarie alla realizzazione della stessa rotonda d'ingresso all'ambito di espansione ASP\_AN2.1 di proprietà;

**b)** Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST S.r.l. il progetto di massima, il progetto esecutivo e quello definitivo, della Direzione Lavori, della sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire.

**c)** Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST S.r.l. opere pubbliche a scelta della Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) oltre I.V.A.. L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario del Comune di Bologna elaborato Revisionato 20/2013 approvato con atto P.G. n° 263051 del 14/10/2013, aggiornato dalla data del presente accordo, fino alla data di esecuzione dei lavori con l'indice ISTAT "Tronco Stradale", senza alea. Sui prezzi unitari del prezziario non verrà applicato alcun sconto tenendo conto di tutti gli oneri del precedente punto b);

**d)** La eventuale gratuita cessione delle aree sarà effettuata entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, che rende attuativo il PUA;

**e)** Entro la durata della validità del 1° POC, M.D. INVEST S.r.l. presenterà, fermo quanto previsto in questo Accordo, il progetto di costruire convenzionato, completo di tutta la documentazione salvo diverso accordo;

f) L'Amministrazione Comunale all'Approvazione del 1° POC comunica le opere che intenderebbe realizzare, la M.D. INVEST S.r.l. entro 4 mesi dalla richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato definisce gli aspetti progettuali ed economici delle opere pubbliche ed entro i successivi 8 mesi le inizia, previo ritiro del permesso di costruire con sottoscrizione della relativa convenzione, per finirle in ulteriori 12 mesi, salvo diverso accordo fra le Parti;

g) Tutti gli oneri di controllo e coordinamento relativi alla realizzazione delle opere fino alla conclusione delle operazioni di collaudo sarà effettuato dal Comune. Le opere pubbliche di cui al presente accordo saranno eseguite secondo i progetti approvati dal Responsabile del U.T. del Comune di Castel San Pietro Terme con appositi Permessi di Costruire, comprendenti il computo metrico estimativo esecutivo e la descrizione di tutte le opere da eseguire, che saranno realizzate sotto il controllo del Responsabile del Settore Lavori Pubblici dello stesso Comune e in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di appalti pubblici;

h) A garanzia della realizzazione delle opere pubbliche la M.D. INVEST S.r.l. rilascerà, al Comune di Castel San Pietro Terme, contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, idonea polizza fideiussoria assicurativa;

**2.2.1 Il Comune** con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli obblighi assunti da M.D. INVEST S.r.l. a sua volta **si impegna a:**

a) Ricepire, in riferimento alle aree in oggetto del presente accordo, in sede di approvazione del PSC, la zonizzazione di nuovo ambito di espansione adottata nello strumento urbanistico il 01/08/2013 con delibera del Consiglio Comunale n° 72 e precisamente: ASP\_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP n° 2 in località PI San Carlo, con un indice Ut di 0,45 mq/mq con la possibilità di realizzare un totale di mq. 54.500 di Su.

b) Inserire tale intervento edificatorio, con permesso di costruire convenzionato, a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale nel 1° Piano Operativo Comunale;

c) sottoscrivere la Convenzione Urbanistica, che attua l'intero comparto e determina l'avvio delle opere pubbliche a titolo perequativo.

### **Art. 3) DURATA**

Il presente accordo art. 18 L.R. 20/2000 ha validità fino alla durata di validità del I° POC, salvo diverso accordo.

### **2.3- IPOTESI PEREQUATIVA N. 2**

**-Il Sig. Sante Cervellati** con la sottoscrizione del presente atto ed a fronte degli impegni del Comune, quale legale rappresentante della M.D. INVEST S.r.l. **si impegna a:**

**a)** Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il terreno, parte dei mappali 50 e 86 del foglio 29 e parte del mappale 8 del foglio 30, identificati con colore verde nella Planimetria qui allegata sub (A), a farne parte integrante, eventualmente necessari per l'ampliamento della viabilità e la realizzazione della rotonda all'incrocio tra la via Poggio e la via Ca' Bianca e a farsi carico degli oneri necessari al reperimento delle aree contigue necessarie alla realizzazione della stessa rotonda d'ingresso all'ambito di espansione ASP\_AN2.1 di proprietà;

**b)** Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST S.r.l. il progetto di massima, il progetto esecutivo e quello definitivo, della Direzione Lavori, della sicurezza sia progettuale che esecutiva delle opere pubbliche da costruire;

**c)** Realizzare a cura e spese di M.D. INVEST S.r.l. opere pubbliche a scelta della Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di Euro **1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila** virgola zero zero) oltre I.V.A.. L'ammontare delle opere sarà determinato in base ai computi metrici allegati ai progetti definitivi applicando i prezzi unitari desunti dal prezziario del Comune di Bologna elaborato Revisionato 20/2013 approvato con atto P.G. n° 263051 del 14/10/2013, aggiornato dalla data del presente accordo, fino alla data di esecuzione dei lavori con l'indice ISTAT "Tronco Stradale", senza alea. Sui prezzi unitari del prezziario non verrà applicato alcun sconto tenendo conto di tutti gli oneri del precedente punto b);

**d)** La eventuale gratuita cessione delle aree sarà effettuata entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, che rende attuativo il PUA;

**e)** Entro la durata della validità del I° POC, M.D. INVEST S.r.l. presenterà, fermo quanto previsto in questo Accordo, il progetto di costruire convenzionato, completo di tutta la documentazione, salvo diverso accordo;

f) L'Amministrazione Comunale all'Approvazione del 1° POC comunica le opere che intenderebbe realizzare, la M.D. INVEST s.r.l. entro 4 mesi dalla richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato, definisce gli aspetti progettuali ed economici delle opere pubbliche ed entro i successivi 8 mesi le inizia, previo ritiro del permesso di costruire con sottoscrizione della relativa convenzione, per finirle in ulteriori 12 mesi, salvo diverso accordo fra le parti;

g) Tutti gli oneri di controllo e coordinamento relativi alla realizzazione delle opere fino alla conclusione delle operazioni di collaudo sarà effettuato dal Comune. Le opere pubbliche di cui al presente accordo saranno eseguite secondo i progetti approvati dal Responsabile del U.T. del Comune di Castel San Pietro Terme con appositi Permessi di Costruire, comprendenti il computo metrico estimativo esecutivo e la descrizione di tutte le opere da eseguire, che saranno realizzate sotto il controllo del Responsabile del Settore Lavori Pubblici dello stesso Comune e in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di appalti pubblici.;

h) A garanzia della realizzazione delle opere pubbliche la M.D. INVEST S.r.l. rilascerà, al Comune di Castel San Pietro Terme, contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, idonea polizza fideiussoria assicurativa.

**2.3.1 Il Comune** con la sottoscrizione del presente atto, ed a fronte degli obblighi assunti dal **Sig. Sante Cervellati** a sua volta **si impegna a:**

a) Recepire, in riferimento alle aree in oggetto del presente accordo, in sede di approvazione del PSC, la zonizzazione di nuovo ambito di espansione adottata nello strumento urbanistico il 01/08/2013 con delibera del Consiglio Comunale n° 72 e precisamente: ASP\_AN2.1 Ca' Bianca 7 con scheda VIP, **ma con l'indice di utilizzazione territoriale di 0,35 mq/mq. che comunque consenta la realizzazione delle seguenti capacità edificatorie coerenti con le limitazioni e i vincoli che saranno da rispettare nella pianificazione attuativa (dotazioni territoriali, fasce di rispetto ecc.):**

**1- FUNZIONI TERZIARIE-** Su commerciale al dettaglio mq. 2.500 + Su accessorie per un totale di mq. 4.000 di Su netta;

**2- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI-** Funzioni di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, attività espositive senza vendita, uffici relativi alle attività insediate, per un totale di mq. 38.800 di Su e pertanto per una capacità edificatoria totale ( punti1 e punto 2) di mq. 42.800 di Su;

**Se la capacità edificatoria totale realizzabile, fermo rimanendo quando suddetto al primo comma del punto a), risultasse superiore alla capacità edificatoria totale prevista (mq. 42.800 di Su.), l'ammontare delle opere pubbliche, previsto al punto c) dell'art. 2.3, sarà proporzionalmente conguagliato.**

b) Inserire tale intervento edificatorio, con permesso di costruire convenzionato, a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale nel 1° Piano Operativo Comunale;

c) sottoscrivere la Convenzione Urbanistica, che attua l'intero comparto e determina l'avvio delle opere pubbliche a titolo perequativo.

### **Art. 3) DURATA**

Il presente accordo art. 18 L.R. 20/2000 ha validità fino alla durata di validità del I° POC, salvo diverso accordo.

### **Art. 4). CONDIZIONE RISOLUTIVA E SOSPENSIVA**

Le parti convengono espressamente che il presente accordo si intenderà risolto laddove il Piano Strutturale Comunale nella versione definitivamente approvata sia difforme dai contenuti del punto **2.2.1 2.3.1** del presente accordo.

L'accordo è altresì subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di approvazione del PSC e del 1° POC e della conferma delle loro previsioni in piani approvati.

In ogni caso, fermo restando quanto precede, il presente accordo avrà efficacia per M.D. INVEST S.r.l. se, nel corso della durata dello stesso, la stessa abbia a presentare richiesta di permesso di costruire convenzionato, ai sensi di questo accordo.

### **Art. 5). DISPOSIZIONI FINALI**

**5.1** Restano a carico della M.D. INVEST S.r.l. le spese per la redazione ed approvazione del frazionamento catastale e le spese necessarie per la stipulazione Notarile dei terreni previsti in cessione dal presente impegno.

**5.2** La presente scrittura è esente da registrazione ai sensi dell'art. 3, comma 1-lettera A, tabella allegata al DPR 131/1986.

**5.3** Al presente accordo è allegato:

A) Estratto di mappa catastale

**Letto, confermato e sottoscritto**

**p. IL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

**Arch. Ivano Serrantoni**

---

**la PROPRIETA' M.D. INVEST S.r.l.**

**Sig. Sante Cervellati**

---

Attigato A) del fronte

PLURIMULTIPLI scala 1:2000



**COPIA**

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Fausto Tinti

Il Segretario Generale

F.to d.ssa Cinzia Giacometti

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 – comma 1 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 a partire dal 25/06/2015

La presente copia è conforme all'originale.

Lì, 25/06/2015

p. Resp. Affari Istituzionali

F.to Claudia Chiusoli

---

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 il \_\_\_\_\_ .

Il Funzionario

---