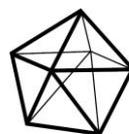




PUG

PIANO
URBANISTICO
GENERALE



NUOVO
CIRCONDARIO
IMOLESE

strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale

ACCORDI CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 61 L.R. 24/2017 – Casalfiumanese

assunzione 21/11/2023

adozione/..

approvazione/..

in vigore dal/..

TESTO ADOTTATO

S3A.CSF

Città Metropolitana di Bologna

BORGIO TOSSIGNANO ■ CASALFIUMANESE ■ CASTEL DEL RIO ■ CASTEL GUELFO DI BOLOGNA
CASTEL SAN PIETRO TERME ■ DOZZA ■ FONTANELICE ■ IMOLA ■ MEDICINA ■ MORDANO

PIANO URBANISTICO GENERALE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE

Sindaci

Marco Panieri, Comune di Imola – Presidente Nuovo Circondario Imolese
Beatrice Poli, Comune di Casalfiumanese – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese
Francesca Marchetti, Comune di Castel San Pietro Terme – Vicepresidente del Nuovo Circondario Imolese
Mauro Ghini, Comune di Borgo Tossignano
Alberto Baldazzi, Comune di Castel del Rio
Claudio Franceschi, Castel Guelfo di Bologna
Luca Albertazzi, Comune di Dozza
Gabriele Meluzzi, Comune di Fontanelice
Matteo Montanari, Comune di Medicina
Nicola Tassinari, Comune di Mordano

Coordinamento istituzionale

Michele Zanelli, Assessore all'Urbanistica del Comune di Imola

Ufficio di Piano

Alessandro Bettio, Nuovo Circondario Imolese – Dirigente
Beatrice Bonaccorso - Simonetta D'Amore, Nuovo Circondario Imolese – Garante della comunicazione e della partecipazione
Laura Ricci, Nuovo Circondario Imolese – Responsabile
Rachele Bria, Comune di Medicina
Manuela Mega, Comune di Castel San Pietro Terme
Daniela Mongardi, Nuovo Circondario Imolese
Stefania Montanari, Comune di Dozza
Martina Naldi, Nuovo Circondario Imolese
Sara Pasquali, Nuovo Circondario Imolese
Roberta Querzè, Comune di Imola
Morena Rabiti, Comune di Castel Guelfo di Bologna
Lucietta Villa, Comune di Imola

Coordinamento scientifico e metodologico del Piano

Mauro Baioni (determinazione n. 210/2021)

Tecnici comunali collaboratori

Sisto Astarita, Comune di Medicina – Dirigente
Angelo Premi, Comune di Castel San Pietro Terme – Dirigente
Susì Angelini, Comune di Imola
Fulvio Bartoli, Comune di Imola
Maurizio Bruzzi, Comune di Castel del Rio
Alfonso Calderoni, Comune di Mordano
Benedetta Caleffi, Comune di Mordano
Annalisa Caprara, Comune di Imola
Tiziano Consolini, Comune di Medicina

Federica Degli Esposti, Comune di Imola
Giorgio Di Fiore, Comune di Imola
Barbara Emiliani, Comune di Castel San Pietro Terme
Silvano Fabrizio, Comune di Medicina
Federica Ferri, Comune di Imola
Rita Lugaresi, Comune di Castel San Pietro Terme
Mirko Martignani, Comune di Fontanelice
Stefania Mongardi, Comune di Castel San Pietro Terme
Raffaele Picaro, Comune di Borgo Tossignano
Simone Pisano, Comune di Imola
Laura Pollacci, Comune di Casalfiumanese
Valeria Roncarati, Comune di Castel San Pietro Terme
Silvia Suzzi, Comune di Medicina
Jessica Torri, Comune di Medicina

Contributi specialistici del Piano

Accessibilità, qualità dell'aria, rumore, cambiamenti climatici e cartografia

AIRIS srl (determinazione n. 256/2021)

Suolo, sottosuolo, acqua, rischio idraulico, sismica, servizi ecosistemici e paesaggio

Valeriano Franchi (determinazione n. 255/2021)

Supporto al Garante del Piano e al Percorso Partecipativo del PUG

Elena Farnè (determinazione n. 234/2021)

Archeologia

Lorenza Ghini (determinazione n. 233/2021)

Laura Mazzini, Comune di Imola

Mobilità

Area Blu spa (Società in house del Comune di Imola)

Polinomia srl (determinazione n. 75/2022)

Supporto grafico alla Strategia

INOUT architettura (determinazione n. 321/2022)

Supporto legale

Tommaso Bonetti (determinazione n. 280/2023)

Sito web e comunicati stampa del Piano

U. O. Comunicazione e Progetti Strategici del Nuovo Circondario Imolese
Ufficio Comunicazione del Comune di Imola
Sistemi Informativi Associati del Nuovo Circondario Imolese



COMUNE DI CASALFIUMANESE

(CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA)

Piazza Armando Cavalli n° 15 - tel. 0542/666122-666223 - fax 0542/666251

e-mail: urp@comune.casalfiumanese.bo.it – pec: comune.casalfiumanese@cert.provincia.bo.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 125 DEL 07/12/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L.R. N° 24/2017 E SMI. TRA IL COMUNE DI CASALFIUMANESE (BO) E LA SOCIETA' IN.CASA RE S.R.L. PER L'INSERIMENTO DI UN' AREA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NEL PIANO URBANISTICO GENERALE (“PUG”) DEL COMUNE DI CASALFIUMANESE (BO)

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **sette** del mese di **Dicembre** alle ore 14:45 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale;

Premesso che la seduta di Giunta in cui viene approvato il presente atto si svolge con modalità telematica, in applicazione del “Provvedimento per la disciplina dello svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in modalità di videoconferenza” approvato con Delibera della Giunta Comunale n.33 del 30/03/2022;

Preso atto che gli Amministratori della presente seduta di Giunta sono presenti sia con la presenza fisica, sia in collegamento telematico, in particolare:

Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
Poli Beatrice	Sindaco	X	
Angioli Marino	Vice Sindaco	X	
Casella Silvano	Assessore		X
Vega Filippo	Assessore		X
Mirandola Meri	Assessore	X	

Totale presenti: 3 Totale assenti: 2

Presiede l'adunanza il Sindaco Beatrice Poli.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dr.ssa Letizia Ristauri.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L.R. N° 24/2017 E SMI. TRA IL COMUNE DI CASALFIUMANESE (BO) E LA SOCIETA' IN.CASA RE S.R.L. PER L'INSERIMENTO DI UN' AREA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NEL PIANO URBANISTICO GENERALE ("PUG") DEL COMUNE DI CASALFIUMANESE (BO)

VISTO il Decreto del Sindaco n. 51 del 19.09.2022 di conferimento dell'incarico di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casalfiumanese per il periodo dal 20.09.2022 al 31.12.2023 all'Arch. Laura Pollaci;

RICHIAMATE:

la deliberazione della Giunta del Nuovo Circondario Imolese N° 49 del 15/06/2021 avente per oggetto l'approvazione del Documento di Indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui alla LR N° 24/2017;

la Deliberazione della Giunta del Nuovo Circondario Imolese N° 55 del 29/06/2021 avente per oggetto l'approvazione di uno schema di avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse per la definizione della strategia del P.U.G.;

la Deliberazione del Consiglio comunale N° 58 del 11/10/2021 che ha approvato a livello comunale il Documento di indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui alla LR N° 24/2017, fornendo indirizzo alla Giunta comunale di attivare una forma di partecipazione finalizzata alla formazione del PUG attraverso l'invito a formulare proposte anche per la definizione di "accordi con i privati" regolamentati dall'articolo 61 della legge regionale 24/2017; in modo da creare le condizioni, nel corso della fase di formazione del PUG, e nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, di verificare la possibilità di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati;

la Deliberazione di Giunta comunale N° 99 del 16/10/2021 che ha provveduto ad approvare specifico avviso pubblico finalizzato ad acquisire proposte da parte di cittadini od operatori economici finalizzate a trarre contenuti di futuro assetto del PUG;

CONSIDERATO CHE all'avviso pubblico succitato hanno manifestato interesse la Società IN. CASA RE s.r.l., promissaria acquirente di aree ricomprese nell'ambito del vigente RUE AUC_A2.6 e la Società LUNA s.r.l., interessate a proporre una revisione delle aree di completamento allo scopo di implementare il sistema delle dotazioni pubbliche e trasferire le capacità edificatorie già previste in ambito più consono alla realizzazione di residenza coinvolgendo e riproponendo allo scopo nel PUG l'ambito di PSC ASP_BN1.4 con nuova destinazione residenziale e commerciale e gli ambiti di RUE AUC_A2.1 e AUC_A2.6 oggetto di decollo di quote edificatorie (N° Prot. 6643 del 17/12/2021) e la stessa è stata accolta, in quanto aderente agli obiettivi generali definiti dai richiamati atti di indirizzo;

DATO ATTO CHE la Delibera di Consiglio Comunale N° 58 del 11/10/2021, ha fatto sì che la Società LUNA s.r.l. potesse accedere alla successiva fase di diretta concertazione allo scopo di definire con maggior dettaglio i contenuti da proporre nella fase di adozione del PUG;

CONSIDERATO CHE in data 25/01/2022 con atto a rogito Notaio Federico Tassinari di Imola reg. a Bologna il 02/02/2022 n. 4350 serie 1T e trascritto a Bologna il 02/02/2022 n. 3434 part e n. 4850 gen., la società Luna s.r.l. ha venduto alla società IN.CASA RE s.r.l. le aree facenti parte della Proposta e per effetto di ciò la società IN.CASA RE s.r.l. è diventata titolare dell'intera posizione derivante dalla Proposta succitata, originariamente a nome della società Luna s.r.l.;

DATO ATTO CHE l'accordo oggetto di detta Delibera di Giunta, e che ne compone parte integrante e sostanziale, ha per oggetto la proposta di realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale mediante il trasferimento di diritti edificatori esistenti secondo la disciplina che verrà definita dal redigendo PUG;

RICHIAMATO l'art. 61 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 e smi. che prevede che nel corso della fase di formazione del Piano Urbanistico Generale ("PUG"), di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;

VISTO CHE il ricorso allo strumento negoziale di cui all'art. 61 della LR 24/17 e smi. è motivato dalle seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- *“promuovere una residenza di qualità, collocata a ridosso delle infrastrutture di maggiore rilievo circondariale, con l'obiettivo di mantenere il numero dei residenti del comune montano, anche mediante la riorganizzazione delle previsioni insediative contenute nel PSC e non escludendo la ricollocazione e trasferimento di diritti edificatori esistenti, non incidendo in modo significativo nel dimensionamento del PSC e RUE vigenti”*. E' importante inoltre sottolineare che nel suo insieme la proposta risolve alcune criticità emerse nel periodo di attuazione di PSC/RUE, liberando un ambito di attuazione residenziale di RUE (AUC_A2.6) da un'previsione di completamento non ottimale per collocazione (2.117 mq di Su), che per effetto della Proposta avanzata verrà “desigillata”, ed alleggerendo le quote esprimibili in un altro ambito di attuazione del RUE (AUC_A2.1) con la delocalizzazione/trasferimento di una ulteriore quota di SU; il tutto proponendo anche una potenziale quota aggiuntiva di servizi commerciali e, come detto, la modifica di una previsione produttiva del capoluogo in residenziale collocata a diretto servizio della viabilità provinciale;

DATO ATTO CHE l'accordo sopra menzionato riveste carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica;

Ritenuto quanto sopra in premessa di meritevole di approvazione;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del 3° Settore ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii.;

Con votazione unanime e favorevole, resa in forma palese;

DELIBERA

- di approvare lo schema di accordo, quale parte integrante e sostanziale della presente Delibera, ai sensi dell'art. 61 della l.r. n° 24/2017 e smi. tra il comune di Casalfiumanese (bo) e la Società In.Casa RE s.r.l. per l'inserimento di un'area a destinazione prevalentemente residenziale nel piano urbanistico generale ("PUG") del comune di Casalfiumanese (BO);

- di dare adeguata informazione a pubblicizzazione della presente iniziativa attraverso i canali istituzionali tramite la pubblicazione nella sezione “Pianificazione e Governo del Territorio” dell’Amministrazione Trasparente;
- di dichiarare con votazione unanime il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

(Beatrice Poli)

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Letizia Ristauri)

(atto sottoscritto digitalmente)

SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L.R. N° 24/2017 E SMI. TRA IL COMUNE DI CASALFIUMANESE (BO) E LA SOCIETA' IN.CASA RE S.R.L. PER L'INSERIMENTO DI UN AREA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NEL PIANO URBANISTICO GENERALE ("PUG") DEL COMUNE DI CASALFIUMANESE (BO)

Il giorno 16 del mese di novembre dell'anno 2022

Tra

Il **Comune di Casalfiumanese** rappresentato da Laura Pollacci nato a Pisa (PI) il 16/02/1976 domiciliato per la causa presso la sede comunale di Imola, che interviene nel presente atto non in proprio ma ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 in qualità di Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune, C.F.: 82002150371 in esecuzione della deliberazione G.C. _____, PEC: comune.casalfiumanese@cert.provincia.bo.it; in seguito denominato "il Comune";

e

IN. CASA RE S.R.L., società unipersonale con sede a Imola (BO) in via Aldrovandi n. 25/E, P.IVA e C.F.: 02731541203, iscritta al Registro Imprese di Bologna al n. BO-474971, rappresentata da Cristian Assirelli, nato a Imola (BO) il 03/08/1977, Consigliere e Legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede della società, in forza dei poteri statutari, PEC: incasaresrl@legalmail.it; in seguito denominata "il Proponente";

in seguito denominate "le Parti";

VISTI:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio", in quanto applicabile in ragione dell'art. 4 della legge regionale 19 dicembre 2017 n. 24;
- la legge regionale 19 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sul governo del territorio";
- il Piano Territoriale Metropolitano approvato con delibera del Consiglio Metropolitano n.16 del 12/05/2021;
- il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio, esecutivi oggi vigenti;
- il previgente PRG, per le parti residuali che per effetto del RUE, continuano a disciplinare e regolamentare il processo attuativo di previsioni di insediamento;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

PREMESSO CHE:

a) L'art. 61 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 e smi. prevede che:

- Nel corso della fase di formazione del Piano Urbanistico Generale ("PUG"), di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità



amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata;
- L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- Per quanto non disciplinato dalla legge trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 1-bis, 2 e 4, della legge n. 241 del 1990;

CONSIDERATO:

b) la deliberazione della Giunta del Nuovo Circondario Imolese N° 49 del 15/06/2021 avente per oggetto l'approvazione del Documento di Indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui alla LR N° 24/2017;

c) la Deliberazione della Giunta del Nuovo Circondario Imolese N° 55 del 29/06/2021 avente per oggetto l'approvazione di uno schema di avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse per la definizione della strategia del P.U.G.;

d) la Deliberazione del Consiglio comunale N° 58 del 11/10/2021 che ha approvato a livello comunale il Documento di indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui alla LR N° 24/2017, fornendo indirizzo alla Giunta comunale di attivare una forma di partecipazione finalizzata alla formazione del PUG attraverso l'invito a formulare proposte anche per la definizione di "accordi con i privati" regolamentati dall'articolo 61 della legge regionale 24/2017; in modo da creare le condizioni, nel corso della fase di formazione del PUG, e nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, di verificare la possibilità di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati;

e) la Deliberazione di Giunta comunale N° 99 del 16/10/2021 che ha provveduto ad approvare specifico avviso pubblico finalizzato ad acquisire proposte da parte di cittadini od operatori economici finalizzate a riguardare contenuti di futuro assetto del PUG;

PRESO ATTO CHE:

f) l'avviso pubblico volto ad acquisire le suddette proposte è stato pubblicato e ha consentito di acquisire le manifestazioni di interesse nell'intervallo temporale posto fra il 18 ottobre ed il 17 dicembre 2021 e che entro la data di scadenza indicata è pervenuta la seguente manifestazione di interesse: Proposta avanzata dal legale rappresentante della Società IN. CASA RE s.r.l. promissaria acquirente di aree ricomprese nell'ambito del vigente RUE AUC_A2.6 nonché dal legale rappresentante della Società LUNA s.r.l., interessate a proporre una revisione delle aree di completamento allo scopo di implementare il sistema delle dotazioni pubbliche e trasferire le capacità edificatorie già previste in ambito più consono alla realizzazione di residenza coinvolgendo e riproponendo allo scopo nel PUG l'ambito di PSC ASP_BN1.4 con

nuova destinazione residenziale e commerciale e gli ambiti di RUE AUC_A2.1 e AUC_A2.6 oggetto di decollo di quote edificatorie (N° Prot. 6643 del 17/12/2021);

g) la proposta è stata esaminata ed istruita dal consulente esterno allo scopo incaricato, Arch. Angelo Premi, che ha redatto specifica relazione istruttoria, conservata agli atti, secondo la quale la stessa risulta essere accoglibile in quanto aderente agli obiettivi generali definiti dai richiamati atti di indirizzo ed in particolare alle specificità deliberate dal Consiglio comunale con atto N° 58 del 11/10/2021, potendo quindi la stessa accedere alla successiva fase di diretta concertazione allo scopo di definire con maggior dettaglio i contenuti da proporre nella fase di adozione del PUG;

h) con delibera della Giunta del Circondario imolese n. 91 del 13/09/2022 la proposta del Proponente è stata ritenuta valutabile con riferimento ai contenuti della delibera di cui al precedente comma c);

i) la proposta, in seguito alla concertazione di cui sopra, è stata riformulata al fine di accogliere gli ulteriori elementi caratterizzanti gli obiettivi della città pubblica espressi dal Comune;

PRESO ATTO INOLTRE CHE:

l) in data 25/01/2022 con atto a rogito Notaio Federico Tassinari di Imola reg. a Bologna il 02/02/2022 n. 4350 serie 1T e trascritto a Bologna il 02/02/2022 n. 3434 part e n. 4850 gen., la società Luna s.r.l. ha venduto alla società IN.CASA RE s.r.l. le aree facenti parte della Proposta; per effetto di ciò la società IN.CASA RE s.r.l. è titolare dell'intera posizione derivante dalla Proposta medesima (il "Proponente").

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

m) il presente Accordo ha per oggetto la proposta di realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale mediante il trasferimento di diritti edificatori esistenti secondo la disciplina che verrà definita dal redigendo PUG e di cui alle indicazioni ideogrammatiche di cui all'Allegato 1;

n) il ricorso allo strumento negoziale di cui all'art. 61 della LR 24/17 e smi. è motivato dalle seguenti ragioni di rilevante interesse pubblico:

- promuovere una residenza di qualità, collocata a ridosso delle infrastrutture di maggiore rilievo circondariale, con l'obiettivo di mantenere il numero dei residenti del comune montano, anche mediante la riorganizzazione delle previsioni insediative contenute nel PSC e non escludendo la ricollocazione e trasferimento di diritti edificatori esistenti, non incidendo in modo significativo nel dimensionamento del PSC e RUE vigenti". E' importante inoltre sottolineare che nel suo insieme la proposta risolve alcune criticità emerse nel periodo di attuazione di PSC/RUE, liberando un ambito di attuazione residenziale di RUE (AUC_A2.6) da un'previsione di completamento non ottimale per collocazione (2.117 mq di Su), che per effetto della Proposta avanzata verrà "desigillata", ed alleggerendo le quote esprimibili in un altro ambito di attuazione del RUE (AUC_A2.1) con la delocalizzazione/trasferimento di una ulteriore quota di SU; il tutto proponendo anche una potenziale quota aggiuntiva di servizi commerciali e, come detto, la modifica di una previsione produttiva del capoluogo in residenziale collocata a diretto servizio della viabilità provinciale;

CONSIDERATO INFINE CHE:

o) la proposta presentata dalla Proprietà risulta rispondente agli obiettivi pubblici perseguiti dal Comune e dalle delibere comunali e sovracomunali sopra richiamate;

DATO ATTO PERTANTO CHE:

p) il presente Accordo riveste, per tutto quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi del Comune, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI



1. La premessa e l'Allegato 1 costituisce parte integrante del presente Accordo e si intendono espressamente richiamati.

ART. 2 OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Oggetto del presente Accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico di cui in premessa, e di quelli di cui al redigendo PUG ai sensi della L.R. 24/17 e smi., mediante l'inserimento, nel medesimo Piano Urbanistico Generale, delle seguenti previsioni:

a) desigillare l'ambito AUC_A2.6, riclassificandolo nel PUG come ambito agricolo all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, trasferendo l'intera capacità edificatoria residenziale dal RUE vigente attribuita al medesimo ambito nell'areale di cui al successivo comma c);

b) trasferire la capacità edificatoria residenziale inattuata dell'ambito AUC_A2.1 nell'areale di cui al successivo comma c);

c) migrare le capacità edificatorie residenziali di cui ai precedenti commi a) e b) in un nuovo areale posto a sud dell'asse provinciale distinto al NCT del Comune di Casalfiumanese al FGL 62 con i mappali 296, 1049, 1017, 402 et 403, e così per complessivi 55.320 mq. circa di ST, per usi residenziali, oltre ad usi di servizio al complesso residenziale di progetto potenzialmente anche per funzioni commerciali, alimentari e non, individuate e da dimostrare in sede di accordo operativo come sostenibili oltre che necessarie ai fabbisogni della collettività rispetto al traguardo temporale del PUG, escludendo sin d'ora la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita.

2. Nell'ambito di definizione del PUG le quantità effettivamente trasferibili e quindi realizzabili nel nuovo ambito residenziale dovranno essere valutate e determinate in termini dimensionali all'interno del percorso tecnico e politico in capo all'Ufficio di Piano Nuovo Circondario Imolese anche in ordine alle quote di ulteriore espansione assegnate al PUG del Comune di Casalfiumanese, pur considerando che oggetto dell'Accordo è il mero trasferimento di capacità edificatorie già esistenti negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Casalfiumanese.

ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE

1. Costituisce obiettivo del presente Accordo, oltre a tutto quanto richiamato in premessa, l'inserimento delle previsioni di cui al precedente art. 2 nel redigendo PUG.

2. Con l'inserimento nel PUG dell'intervento di cui al precedente art. 1 con le modalità ed il contenuto descrittivo che il nuovo strumento declinerà:

a) i contenuti del presente Accordo saranno recepiti nel PUG;

b) la Proprietà conseguirà in sede di successivo Accordo operativo ovvero Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della LR 24/17 e smi., una SU complessiva residenziale che, partendo dalle quote di SU oggetto di proposta di trasferimento, oltre ad usi di servizio al complesso residenziale di progetto per funzioni anche commerciali, alimentari e non, saranno individuate come sostenibili oltre che necessarie ai fabbisogni della collettività rispetto al traguardo temporale del PUG (escludendo sin d'ora la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita) da attribuirsi al nuovo areale posto a sud dell'asse provinciale, rimanendo inteso che:

- per quanto riguarda l'ambito AUC_A2.6, il contributo perequativo previsto dall'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e smi. pari a € 50,00/mq. SU, potrà essere declinato anche con la cessione all'Amministrazione comunale di alloggi destinati alle politiche pubbliche per la casa, comunque nella misura di almeno n. 1 alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, dotazione che potrà essere ulteriormente implementata mediante l'utilizzo della nuova disciplina degli oneri di urbanizzazione DAL 186/2018, con riferimento allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

- in sede attuativa si valuterà di cedere gratuitamente al Comune una porzione delle aree in proprietà del Proponente, posta lungo tutto il confine con la via Pila al fine di adeguare la sezione stradale interessata da un intenso flusso di traffico veicolare per mezzi pesanti, mettendo in sicurezza la viabilità esistente;
- trattandosi di trasferimenti di capacità edificatorie esistenti in base al RUE vigenti, non saranno previste ulteriori quote di contributo/realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- lo strumento di attuazione sarà un Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 ovvero un Accordo di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della LR 24/17 e smi.;
- Per i parametri edilizi ed urbanistici si farà riferimento al redigendo PUG e per le definizioni si farà riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato II della DGR 28/6/2017 n.922.

c) la categoria di intervento prevista sarà la nuova costruzione.

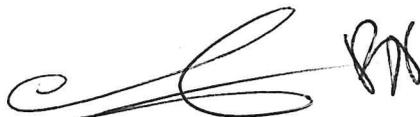
ART. 4 IMPEGNI DELLA PROPONENTE

1. La Proponente si impegna a:

- a) corrispondere al Comune gli importi destinati a finanziare il Fondo Perequativo Metropolitano istituito dal PTM, secondo quanto sarà stabilito dalla convenzione urbanistica dello strumento attuativo;
- b) cedere le aree per la messa in sicurezza di via Pila, così come previsto dal precedente art. 2 comma b);
- c) presentare lo strumento attuativo entro 8 mesi dall'approvazione definitiva del PUG;
- d) sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa entro 3 mesi dall'approvazione dello strumento attuativo;
- e) a realizzare e cedere gratuitamente le opere e le dotazioni pubbliche previste dall'Ambito, secondo il cronoprogramma da stabilirsi;
- f) ad eseguire gli interventi e a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo delle opere previste in conformità alle normative vigenti;
- g) ad adeguare il progetto alle prescrizioni delle Amministrazioni e degli Enti gestori dei servizi pubblici ai quali debbano essere richiesti pareri, autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso comunque denominati;
- h) a eseguire a propria cura e spese tutti gli studi necessari ai vari livelli di progettazione (studi geologici, ambientali, indagine preliminare archeologica, sostenibilità, viabilità, ecc.);
- i) a sostenere tutte le spese per addivenire alla cessione gratuita delle aree al Comune quali a titolo esemplificativo: frazionamenti, stipule, oneri notarili e di registrazione e trascrizione ecc...;
- j) a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie assicurative, prestate da primarie compagnie, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al rilascio del PDC per la realizzazione delle predette opere.

2. Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dalla Proponente con la sottoscrizione del presente Accordo sono condizionati: (i) al recepimento nel PUG delle previsioni di cui al precedente art. 2 e (ii) all'approvazione definitiva di detto PUG entro le tempistiche definite dalla normativa Regionale, dal PTM metropolitano e dal procedimento specifico in capo all'Amministrazione comunale, come da impegni espressamente assunti dal Comune a norma del successivo art. 5.

ART. 5 IMPEGNI DEL COMUNE DI CASALFIUMANESE



1. Il Comune, come sopra rappresentato, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, s'impegna a:

- inserire la previsione di cui al precedente art. 2 nel PUG secondo le modalità ivi previste;
- approvare il PUG entro le tempistiche definite dalla normativa Regionale, dal PTM metropolitano e dal procedimento specifico in capo all'Amministrazione comunale;
- di sottoscrivere il presente Accordo a valle dell'atto di assunzione del PUG;
- consentire in sede di Accordo operativo ovvero Accordo di Programma, e relativa convenzione urbanistica, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di valutare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria in dipendenza di quanto indicato al precedente art. 2 comma b);
- consentire la riduzione proporzionale, in seguito a collaudi favorevoli in corso d'opera, delle fidejussioni prestate a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6 VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni assunte da entrambe le Parti.

2. Il mancato recepimento del presente Accordo nel PUG approvato dal Consiglio Comunale, ne comporterà l'automatica decadenza.

ART. 7 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune è estraneo e deve essere ritenuto indenne, sia da parte della Proponente che dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

ART. 8 SPESE

1. Le spese inerenti la redazione, formazione e la stipulazione del presente Accordo e tutte quelle inerenti e conseguenti sono a carico della Proponente, comprese quelle notarili e per il frazionamento delle aree.

2. Le spese fiscali relativi al trasferimento di tutte e ciascuna delle aree saranno a carico dei soggetti ai quali spettano come per legge.

ART. 9 RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

1. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza del presente atto si intendono assunti dal Proponente, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento. La Proponente, così come il Comune, si obbligano pertanto a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'Accordo che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti.

2. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo da una delle Parti, l'altra Parte si riserva di assumere, nei confronti della Parte inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 61 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 10 – ELEZIONE DI DOMICILIO

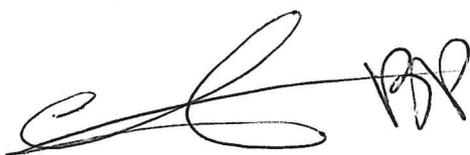
1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

ART. 11 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

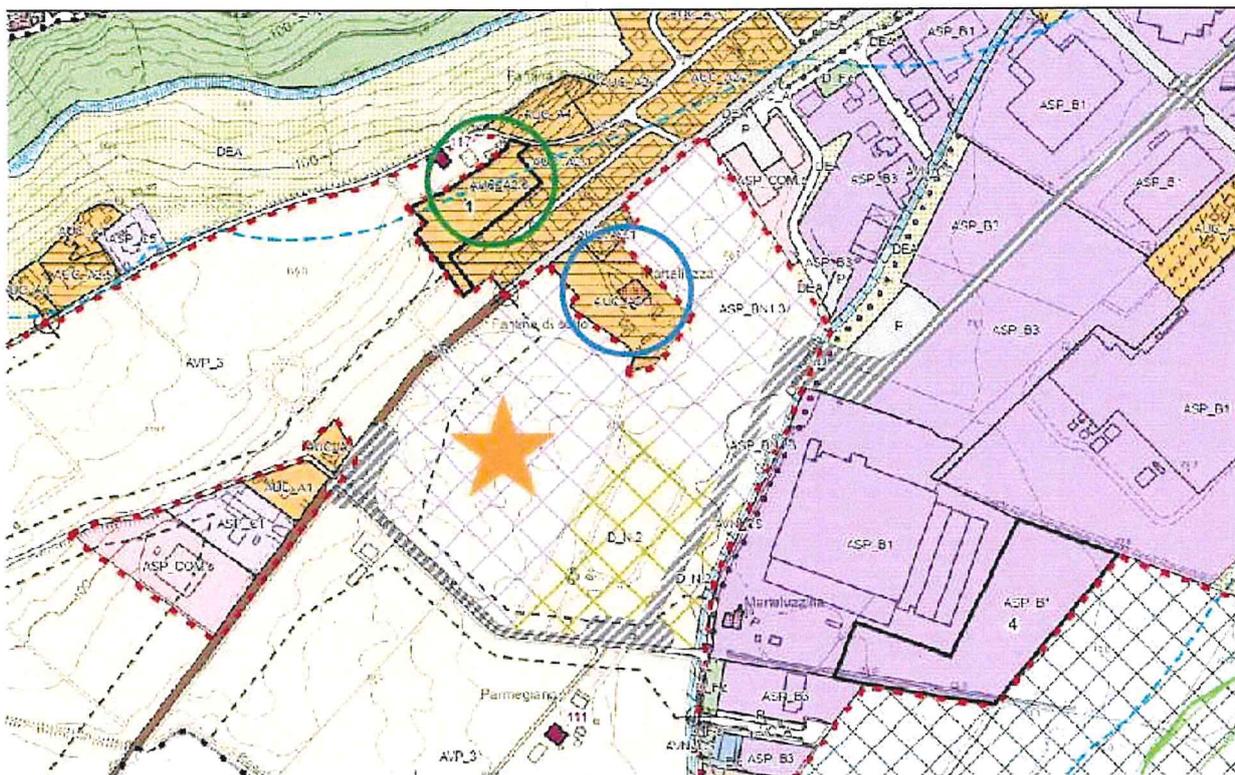
1. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Allegati:

- 1) Planimetria ideogrammatica.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a smaller, more complex signature.

ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA IDEOGRAMMATICA



Ambito di atterraggio di capacità edificatorie esistenti ai sensi del RUE vigente



Ambito di decollo di capacità edificatorie esistenti ai sensi del RUE vigente da desigillare nel PUG



Ambito di decollo di capacità edificatorie esistenti ai sensi del RUE vigente

