

Comune di  
**ARGELATO**



# POC

**2014 - 2019**

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

*Accordi con i Privati*

*Art. 18 L.R. 20/2000*

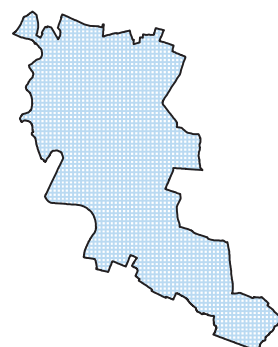
Sindaco  
Andrea Tolomelli

Segretario comunale  
Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale  
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Argelato  
Responsabile III settore programmazione  
e gestione del territorio  
Arch. Giovanni Panzieri

adozione                      delib. C.C n.      del  
approvazione                delib. C.C n.      del



**ACCORDO**

**ai sensi dell'art. 18, L.R. E.R. 20/2000, e dell'art. 11, della L. n. 241/1990  
per l'attuazione di parte dell' "Ambito B" sito in Funo di Argelato**

In data 1 aprile 2014

tra

- il **Comune di ARGELATO** con sede in Argelato (Bo), via Argelati, 4 (C.F.: 00968810374) in persona di GIOVANNI PANZIERI, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Settore programmazione e gestione del territorio, in attuazione della deliberazione di Giunta n. 17 del 27.3.2014

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "il Comune")

e

- Bolelli Claudio , nato a Bentivoglio il 22/04/1951, cf. BLLCLD51D22A785M;
- Cacciari Silvia, NATA A Bologna il 02/08/1954, cf. CCC SLV 54M42A944D;
- Bolelli Valerio, nato ad Argelato il 16/10/1940, cf. BLLVLR40R16A392H;
- Bolelli Alessandro, nato a Bologna il 25/07/1975, cf. BLLLSN75L25A944w;
- Bolelli Andrea , nato a Bologna il 13/04/1980, cf. BLLNDR80D13A944Q;
- Bolelli Albertina, nata a Bentivoglio il 03/04/1943, cf. BLLLRT43D43A785R;
- Giorgi Paolo, nato ad Argelato il 26/11/1939, cg. GRGPLA39S26A392C

(d'ora in poi: anche "i soggetti contraenti privati")

**PREMESSO CHE:**

- 1) con delibere consiliari n. 30 del 21.4.2009 e n. 15 del 27.3.2009 il Comune ha rispettivamente approvato il Piano strutturale comunale e il Regolamento urbanistico edilizio. Per quanto riguarda l'area oggetto del presente accordo, gli strumenti hanno quindi formato oggetto di successive integrazioni (con delibera C.C. n. 7 dell'8.2.2010, per quanto riguarda il P.S.C., e con delibera n. 59 del 22.9.2009, per quanto riguarda il R.U.E.) e, relativamente al R.U.E., di variante n. 1/2010 (approvata con delibera C.C. n. 33 del 29.6.2011), n. 3/2012 (approvata con delibera C.C. n. 23 del 22.5.2013) 4/2012 (approvata con delibera C.C. n. 50 del 30.9.2013);

CA

1

AB

- 2) ai fini della successiva predisposizione del Piano Operativo Comunale, il Comune ha quindi dapprima adottato, con delibera C.C. n. 2 dell'8.2.2010, apposito atto di indirizzo recante "*Piano Operativo Comunale. Sintesi delle strategie di sviluppo territoriale*", e, con delibera di Giunta n. 18 del 28.3.2013, i criteri di interesse pubblico per la selezione delle proposte di pianificazione da inserire in POC, oltre che lo schema di avviso per la richiesta di manifestazione di interesse da parte dei privati;
- 3) infine, con determinazione TEC/87 del 28.5.2013, ha provveduto a pubblicare l'"*Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per i nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Argelato*" (d'ora in poi, per brevità: "*l'Avviso*");

**PREMESSO ALTRESI' CHE:**

- 4) i signori Bolelli Claudio, Bolelli Valerio, Bolelli Albertina, Bolelli Andrea, Bolelli Alessandro, Cacciari Silvia e Giorgi Paolo sono proprietari dei terreni ricompresi entro il perimetro dell'Ambito individuato dal P.S.C. con la lettera B, riconducibile al numero degli "**Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare**", individuati e disciplinati dall'art. 24 delle Nda del medesimo P.S.C.

In particolare, la norma di P.S.C. - dopo aver proceduto alla definizione di detta tipologia di Ambiti, alla specificazione della massima capacità insediativa potenziale, e all'individuazione delle prestazioni ambientali comuni agli Ambiti stessi - disciplina l'apposita Scheda d'Ambito B);

**CONSIDERATO CHE:**

- 5) a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui al punto 3 che precede, la Società ha provveduto a depositare apposita "*Manifestazione di interesse e proposta di pianificazione*", avente ad oggetto l'attuazione dell'Ambito B;
- 6) in sintesi, la Manifestazione d'Interesse e la relativa Proposta di Pianificazione - di fatto, in parte modificata a seguito delle negoziazioni intercorse fra le Parti - prevede:
- I) l'insediamento all'interno dell'Ambito di una SU complessiva a destinazione re-



2



EB

sidenziale di 1.441 m2 ed una SU complessiva a destinazione commerciale-direzionale-produttiva di m2 800;

- II) l'elaborazione di una proposta di pianificazione rispondente a quanto previsto dal P.S.C. (artt. 24 e 35) e all'Avviso (art. 3.3.2 punto 1, comma a);
- III) *l'attuazione di soluzioni urbanistiche ed edilizie "qualificanti", in coerenza con gli obiettivi approfonditi nel capitolo 5 dell'Avviso (contenimento e razionalizzazione dei consumi di suolo; qualità dello spazio pubblico; razionalizzazione e qualificazione della rete viaria carrabile e ciclopedonale; integrazione con il contesto; contenimento dei consumi energetici; rispetto delle politiche abitative; previsione di opere c.d. "al contorno" degli ambiti di intervento);*
- IV) l'impegno alla realizzazione di un intervento riconducibile alle opere c.d. "al contorno" o, in grado di garantire un incremento della qualità abitativa di quella parte dell'abitato di Funo e della fruibilità delle sue dotazioni, quali, in particolare:
  - A) realizzazione di un marciapiede sul lato ovest di via Funo, dal limite nord del comparto sino al passaggio pedonale di collegamento con la pista ciclabile esistente sull'altro lato della stessa via;
  - B) concorso alla riqualificazione dell'ambito, anche mediante la demolizione dell'edificio produttivo esistente sul fronte di Via Funo, ricadente nella fascia di rispetto stradale, per migliorare la visibilità sia della nuova intersezione che complessivamente del nodo fra la Via Funo e la SP3;
- V) il quadro economico degli interventi e la relativa tempistica;

- 7) in seguito a una negoziazione con l'amministrazione, relativa all'assetto del progetto, i soggetti proponenti hanno provveduto a depositare una versione definitiva della proposta (prot. n. 1852 del 10.2.2014);

**CONSIDERATO INFINE CHE:**

- 8) al paragrafo 5.1 l'Avviso prevede che *"per i principi della perequazione urbanistica e del principio di non conformatività del PSC, resta facoltà del potenziale attuatore quella di formulare una proposta di pianificazione che proponga un'espressione dei diritti edificatori non meccanicamente corrispondente alle densità definite dagli in-*



3



CB

*dici perequati di PSC applicati alle varie porzioni, se questo dovesse favorire l'elaborazione di un progetto maggiormente funzionale";*

- 9) con delibera 17 del 27.3.2014 la Giunta Comunale si è espressa favorevolmente sulla proposta presentata dalla Società, ivi comprese le modifiche apportate per soddisfare le esigenze e le richieste manifestate dall'Amministrazione stessa durante la fase di negoziazione, al fine di garantire una maggiore funzionalità del progetto e della proposta.

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

\* \* \*

### **1) Natura, oggetto e finalità dell'accordo.**

1. Il presente accordo è destinato ad accedere al primo P.O.C. del Comune di Argelato, disciplinando l'attuazione della porzione dell'Ambito n. B costituita dai terreni catastalmente identificati al Fg. 40, mappali 305, 304, 11, 303, 302, 115 parte, 304, 113, (di proprietà dei signori Bolelli Claudio, Bolelli Valerio, Bolelli Albertina, Bolelli Andrea, Bolelli Alessandro, Cacciari Silvia e Giorgi Paolo).
2. Esso è altresì destinato a disciplinare le condizioni, la tempistica e le garanzie di attuazione degli interventi c.d. "a contorno", posti all'esterno del Comparto, cui i soggetti privati si impegnano con il presente accordo.



### **2) Impegni dei soggetti proponenti privati.**

1. I signori Bolelli Claudio, Bolelli Valerio, Bolelli Albertina, Bolelli Andrea, Bolelli Alessandro, Cacciari Silvia e Giorgi Paolo sottoscrivono il presente atto in proprio, in qualità di proprietari dell'intera area interessata ed in solido fra loro;
2. Al fine di ottenere l'inserimento in P.O.C. del Comparto, gli stessi soggetti privati assumono, nei confronti del Comune, il seguente impegno:

**A) Realizzazione di un marciapiede pedonale sul lato ovest di Via Funo, dal limite nord del comparto sino all'attraversamento pedonale di collegamento con la pista ciclabile sull'altro lato della stessa via (allegato**

**1)**



CB

 4   AB 

**Tempistica:** collaudo e consegna dell'opera entro 24 mesi dall'approvazione del POC, e comunque non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del PUA, e come condizione per l'ottenimento dei titoli abilitativi per l'edificazione dei lotti dell'ambito.

**Garanzie:** fideiussione bancaria o assicurativa di € 25.000 (da considerarsi quadro economico complessivo dell'opera comprese spese tecniche e imposte) e comunque per un importo non inferiore al costo di costruzione maggiorato del 20%, da consegnare al Comune quale condizione per l'approvazione del POC.

### **B) Realizzazione delle opere di urbanizzazione interne:**

Le opere di urbanizzazione dell'ambito intero saranno realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo della quota di contributo di costruzione afferenti all'urbanizzazione primaria, con riferimento a quanto previsto nella proposta di pianificazione e successive modifiche, tenuto conto delle modifiche necessarie per l'ottenimento dei necessari pareri degli enti e delle società di gestione delle reti e degli eventuali adattamenti tecnici puntuali richiesti dal comune in sede di progettazione per il corrispondente titolo abilitativo.

**Garanzie.** Le opere di urbanizzazione interne all'ambito, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore, saranno garantite mediante una fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente ad un importo che comprenda il valore del quadro economico complessivo comprensivo di imposte e spese tecniche, e comunque per un importo non inferiore al costo di costruzione maggiorato del 20%, come risulterà dal computo allegato al progetto delle stesse in sede di approvazione del PUA. Tale garanzia sarà condizione per il perfezionamento del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione e potrà essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento delle opere. I soggetti contraenti privati si riservano, in sede di attuazione dello strumento, di richiedere la revisione dell'obbligo di prestare fidejussione maggiorata del 20%, fatto salvo l'obbligo di garantire il 100% del costo di costruzione dell'opera.

Il completamento delle opere di urbanizzazione interne, è condizione necessaria e preliminare per richiedere il certificato di abitabilità.

CB

5

### **E) Edilizia Residenziale Sociale:**

Le parti convengono che, dato l'assetto del comparto e la sua classificazione come ambito di riqualificazione, la quota del 15% di edilizia residenziale sociale non verrà eseguita.

### **3) Impegni del Comune.**

1. Il Comune si impegna a inserire le aree oggetto della proposta nel primo P.O.C. in corso di adozione, ai fini della successiva approvazione, recependo i contenuti del presente accordo, con particolare riferimento alla dote edificatoria privata di 1.441 mq di SU per usi residenziali, di cui 364 mq quale quota incentivante per gli interventi di sostituzione edilizia, e mq 800 di Su per usi commerciali-terziari o produttivi;
2. Il Comune si impegna ad approvare il successivo P.U.A. inerente il comparto (ove il P.O.C. non assuma tale valore) e a sottoscrivere la conseguente Convenzione Urbanistica non oltre ai tempi necessari al perfezionamento degli atti e al completamento delle istruttorie.

### **4) Norme finali.**

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18, L.R. n. 20/2000, e dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

PER IL COMUNE Panzieri Giovanni

Boelli Claudio

Cacciari Silvia

Boelli Valerio

Boelli Alessandro

Boelli Andrea

Boelli Albertina

Giorgi Paolo



*G. Panzieri*  
*Boelli Claudio*  
*Silvia Cacciari*  
*Boelli Valerio*  
*Alessandro Boelli*  
*Andrea Boelli*  
*Albertina Boelli*  
*Paolo Giorgi*

4a. 23/03/2019 (L2F6FM)  
 5. U18318599M

|       | 9. | 10.          | 11.      | 12. |
|-------|----|--------------|----------|-----|
| A1    |    |              |          |     |
| A     |    |              |          |     |
|       |    |              |          |     |
| B     |    | 25/03/99     | 25/03/09 |     |
| C     |    |              |          |     |
| D     |    |              |          |     |
| BE    |    |              |          |     |
| CE    |    |              |          |     |
| DE    |    |              |          |     |
| 71 01 |    | BO5093903T I |          |     |

1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita  
 4a. Espone rilasciata il 4b. Validità fino al  
 4c. Riscata dal 5. Patente numero 6. Indirizzo  
 7. Categoria 10. Categoria rilasciata il  
 11. Categoria valida fino al 12. Espone

mod. MC 720F  
 ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO S.p.A. - OFFICINA CARTE VALORI AC 2591581



PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. PANZIERI
2. GIOVANNI
3. 13/07/80 BOLOGNA (BO)
- 4a. 04/06/2008 4c. U.C.O.
- 4b. 25/03/2009 5. U18318599M
- 7.



9. B

8. CASALECCHIO DI RENO (BO)  
VIA A.PERTINI 5



Cognome **BOLELLI**  
 Nome **CLAUDIO**  
 Data di nascita **22/04/1951**  
 Sesso **M**  
 Comune di nascita **BENTIVOGLIO (BO)**  
 Nazionalità **Italiana**  
 Comune di residenza **ARGELATO**  
 Via **FUNC n. 25/2**  
 Stato civile **Coniugato**  
 Professione **commerciante**

CONDOTTI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **1.76**  
 Capelli **castani**  
 Occhi **castani**  
 Segni particolari **==**



Firma del titolare *Bolelli Claudio*  
**ARGELATO** il **07/05/2005**

Impresario del dato  
 all'incisa sinistra *Bolelli Claudio*  
 Ufficio **COMUNE DI ARGELATO**  
 Buro 5.42

SCADE IL **06/05/2010**  
 validità prorogata ai sensi  
 dell'art. 31 D.L. 25/6/2008  
 n. 112 fino al **6/05/2015**  
*18/01/2010*



**REPUBBLICA ITALIANA**  
  
**COMUNE DI**  
**ARGELATO**  
**(Bologna)**  
**CARTA D'IDENTITA'**  
**N°AJ 9114898**  
**DI**  
**BOLELLI**  
**CLAUDIO**

**AJ 9114898**

I.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

Cognome **CACCIARI**  
 Nome **SILVIA**  
 nato il **02/08/1954**  
 auto n. **2208** Isc. **A**  
 a **BOLOGNA (BO)**  
 Citt. italiana **Italiana**  
 Residenza **ARGELATO**  
 Via **FUNO n. 25/2**  
 Stato civile **Coniugata**  
 Professione **commerciante**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **1.58**  
 Capelli **biondi**  
 Occhi **castani**  
 Segni particolari **===**



Firma del titolare *Silvia Cacciari*  
**ARGELATO 10/08/201**

Impronta del dito  
 indice sinistro

P.IL SINDACO  
*Bolelli*  
**LORIS GENERALI**

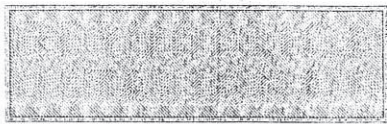
Buro S. 42



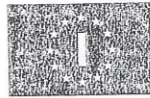
SCADE IL 02/08/2023



AT 6072573



REPUBBLICA ITALIANA  
  
 COMUNE DI  
 ARGELATO  
 (Bologna)  
**CARTA D'IDENTITA'**  
 N° AT 6072573  
 DI  
 CACCIARI  
 SILVIA  
 cgt. BOLELLI



PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. BOLELLI  
2. VALERIO  
3. 16/10/40 ARGELATO (BO)



4a. 21/01/2010 4c. U.C.O.  
4b. 06/08/2014 5. U19131128B

9. A B

8. ARGELATO (BO)  
VIA FUNO 25/2

|    | 9.           | 10.      | 11. | 12. |
|----|--------------|----------|-----|-----|
| A1 |              |          |     |     |
| A  |              |          |     |     |
| B  | 26/08/60     | 06/08/14 |     |     |
| C  | 26/08/60     | 06/08/14 |     |     |
| D  |              |          |     |     |
| BE |              |          |     |     |
| CE |              |          |     |     |
| DE |              |          |     |     |
| 71 | BO2494741L I |          |     |     |

1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita  
 4a. Patente rilasciata il 4b. Validità fino al  
 4c. Riscossa dal 5. Patente numero e indirizzo  
 9. Categoria 10. Categoria rilasciata il  
 11. Categoria validità fino al 12. Restrizione

mod. MC 720F

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO S.p.A. - UFFICIALE CARTE VALORI AC 6543031


1. Cognome **BOLELLI**

2. Nome **ALESSANDRO**

3. Data e luogo di nascita **25/07/1975**  
**BIOLOGNA (BO)**

4. Residenza **ARGELATO (BO)**  
Via **25/20 FUNO**  
Gruppo sanguigno

FIRMA DEL TITOLARE  
*Alessandro Bolelli*



UP MCTC di **BO**

Il Funzionario della Motorizzazione Civile

5. Rilasciato dal **Primo** ed il **2°**  
6. il **11/12/1995**

7. valevole fino al **11/09/2000**

8. Patente N. **B05003118F**  
IL PREFETTO

BS N

Marca da ballo e timbro

| Categorie per le quali la patente è valida  | Timbro di conversione    |
|---|--------------------------|
| <b>A</b><br>*****<br>Motocicli con o senza carezzina laterale, motocicli con messa complessiva non eccedente 1300 kg  | <input type="checkbox"/> |
| <b>B</b><br>B05003118F 11/12/95<br>Motocicli, esclusi i motocicli, autoveicoli non eccedenti 3500 kg di massa complessiva e oltre posti a sedere escluso il conduttore, anche se trainati un rimorchio leggero. (1) (2) (3) (4) | <input type="checkbox"/> |
| <b>C</b><br>*****<br>Autoveicoli, esclusi quelli della categoria D, di massa complessiva superiore a 3500 kg, anche se trainati un rimorchio leggero. (1) (4)   | <input type="checkbox"/> |
| <b>D</b><br>*****<br>Autobus ed altri autoveicoli destinati al trasporto di persone con numero di posti a sedere superiori a otto, escluso il conduttore, anche se trainati un rimorchio leggero. (1) (4)                       | <input type="checkbox"/> |
| <b>E</b><br>*****<br>Autoveicoli appartenenti alle categorie A, C, D per ciascuna delle quali il conduttore sia debitamente formato e autorizzato, compresi nelle precedenti categorie, autoveicoli e autoveicoli. (3)          | <input type="checkbox"/> |


**INDICAZIONI ADDIZIONALI**

(10B0264121)  
Riclassificazione  
**PATENTE SPECIALE**


Servosterzo, servofrizione  
freno di servizio a mano  
mediante leva a lungo braccio, acc.re con cerchio a volante.


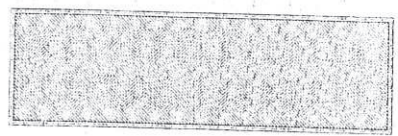
IL FUNZIONARIO  
*Alessandro Bolelli*

Cognome **SOLELLI**  
 Nome **ALBERTINA**  
 Data di nascita **03/04/1943**  
 Sesso **42 p** **18** **A**  
 Comune **BENTIVOGLIO (BO)**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **CALDERARA DI RENO (BO)**  
 Via **E.W. PIERANTONI n. 18 int. 4**  
 Stato civile **---**  
 Professione **casalinga**  
**CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**  
 Statura **1,65**  
 Capelli **castani**  
 Occhi **marroni**  
 Segni particolari **n.n.**




Firma del titolare *Albertina Solelli*  
**CALDERARA DI RENO** **02/09/2013**  
 Sindaco *[Signature]*  
 Imposta fidejussoria indice anagrafico  
 Dir. Segr. € 0,25  
 Dir. CI € 5,10



SCADENZA 03/04/2024  
  
**AU 4794558**  
  
 P.S. 111 - D.C.V. - ROMA

**REPUBBLICA ITALIANA**  
  
**COMUNE DI CALDERARA DI RENO (BO)**  
**CARTA D'IDENTITA'**  
**N° AU 4794558**  
 DI  
**SOLELLI**  
**ALBERTINA**

Cognome GIORGI  
 Nome PAOLO  
 nato il 26/11/1939  
 (atto n. 92 p. 1 s.)  
 a ARGELATO (BO)  
 Cittadinanza ITALIANA  
 Residenza CALDERARA DI RENO (BO)  
 Via E. M. PIERANTONI n. 18 int. 4  
 Stato civile .....  
 Professione pers. rit. lavoro  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura 1,90  
 Capelli grigi  
 Occhi marroni  
 Segni particolari n.n.  
 .....  
 .....




Firma del titolare *Paolo Giorgi*

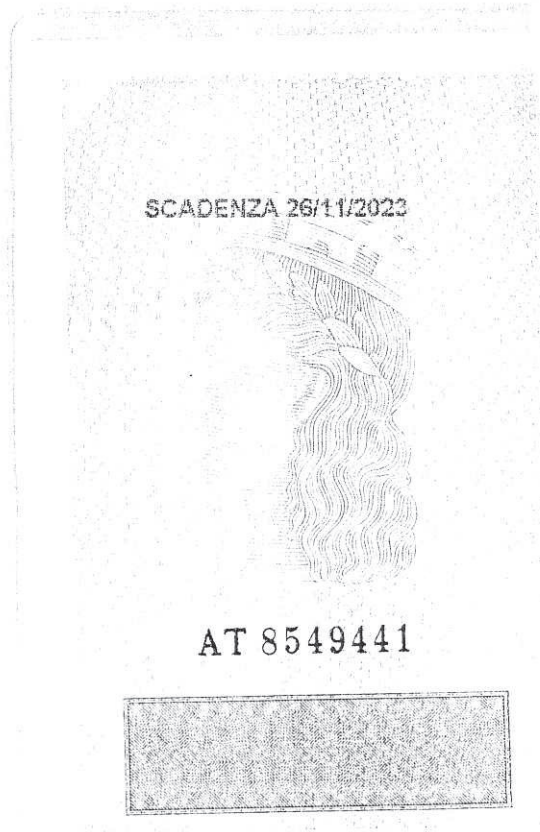
CALDERARA DI RENO 06/02/2013

Impronta del Sindaco (SINDACO) *Paolo Giorgi*

Dir. Segr. .....

Dir. CI 5.16





REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
CALDERARA DI RENO (BO)

---

CARTA D'IDENTITA'

N° AT 8549441

DI

GIORGI

---

PAOLO



