

---

## ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI

AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000, N 20  
per la definizione di oneri perequativi riferiti al lotto sito in Via Mascarino  
individuato catastalmente al foglio 19, mappali 139, 32, 342, 343, 344, 345

TRA

il COMUNE DI PIEVE DI CENTO

e

LE SIGNORE STEFANIA SCHIAVINA E ANNA GAMBERINI

L'anno 2021, il giorno 06 del mese di Dicembre, tra:

il **Comune di Pieve di Cento**, con sede in Pieve di Cento (BO), Piazza Andrea Costa 17, C.F. 00470350372 in persona del legale rappresentante, Sindaco in carica, architetto Luca Borsari (cod. fisc. BRSLCU80D04A944E), nato a Bologna il 04/04/1980, come sopra domiciliato per la carica, d'ora innanzi denominato "*Comune*"

e

La sig.ra **Anna Gamberini**, nata a Cento il 20/03/1995 C.F. GMBNNA95C60C469G, residente in Cento via Cremonino n. 3/1 e la Sig.ra **Stefania Schiavina**, nata a Ferrara il 03/08/1967, C.F. SCHSFN67M43D548J, residente in Cento (FE) Via Cremonino n. 16, in qualità di proprietari d'ora innanzi denominati "*Proponenti*"

Premesso che :

- Le proponenti risultano proprietari di un appezzamento di terreno distinto catastalmente al Foglio 19 con i Mappali 139, 32, 342, 343, 344, 345 (vedi allegato 1) sito in Via Mascarino della superficie catastale di mq. 20.936 posta al margine della zona residenziale esistente e in continuità con un appezzamento di terreno sul quale è in corso la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo di loro proprietà giusto permesso a Costruire n. 290/2020 prot. 6469 del 04/09/2020 ;
- tale appezzamento di terreno è addivenuto nella proprietà delle proponenti a seguito di asta pubblica del 16/6/2021 tenutasi presso l'azienda USL in Via Gramsci 12, a Bologna.
- Le proponenti hanno richiesto al Comune con domanda protocollo 11272 del 25/11/2021, che una porzione di detto lotto (della superficie di mq. 5.166), attualmente classificato nel vigente PSC come ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani - ANS-C (ambito 3) art. 25.2, venga inserito nello stesso come "lotto di completamento residenziale ad intervento diretto convenzionato" (vedi allegato 2 colore verde), per la realizzazione di 4 unità immobiliari (distribuite al massimo su due fabbricati costituiti da due piani fuori terra) della superficie utile (SU) massima realizzabile pari a mq. 523,00 oltre alla superficie accessoria (SA) del 60% della SU (Sc = mq. 523 + 313,8 = mq. 836,80).
- mediante la medesima domanda e a fronte di quanto sopra le proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune una porzione del suddetto terreno della superficie di mq. 15.770 (vedi allegato 2 colore rosa).

Prese in esame le specifiche caratteristiche urbanistico-insediative che presenta l'area in oggetto;

Visto l'art. 18 – *Accordi con i privati*, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20;

Riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo di pianificazione sia effettuata a scapito di alcun contributo di costruzione e delle dotazioni territoriali dovute, e pertanto non rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 122, co. 8 del d.lgs. 163/06;

---

---

Valutata positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo sotto il profilo della dotazione infrastrutturale del sistema insediativo e della prossimità dell'area d'intervento al contesto urbanizzato del Capoluogo;

Considerato che per rispondere positivamente alla richiesta delle Proponenti, l'Amministrazione Comunale ha determinato un congruo contributo perequativo secondo quanto previsto dall'art. 33 del PSC (vedi allegato 4);

Atteso che il valore dell'area oggetto di cessione si configura quale contributo perequativo secondo quanto previsto dall'art. 33 del PSC, individuato sulla base della valutazione economica riportata nell'allegato 4 del presente Accordo;

Considerato inoltre che, ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, è intendimento dell'Amministrazione utilizzare l'area oggetto di cessione esclusivamente quale area a vocazione agricola su cui sviluppare un progetto di alto valore sociale e ambientale;

Dato atto che, tale destinazione agricola dell'area ceduta sarà inserita all'interno del nuovo strumento urbanistico (POC stralcio) che sarà approvato a valle del presente accordo e la stessa sarà confermata all'interno dell'ulteriore nuovo strumento fase di redazione la cui approvazione è prevista per il prossimo anno (PUG);

Dato atto che, per quanto sopra riportato, si ritiene che il presente accordo presenti il requisito del "rilevante interesse per la comunità locale", richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000 e che possa consentire l'inserimento, ai fini dell'attuazione, nel nuovo strumento urbanistico quale Piano Operativo Comunale (POC) con valore di intervento diretto convenzionato al quale potrà accedere;

Fra le *Proponenti* e il *Comune*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, si conviene quanto segue:

#### **Art. 1 – Premesse ed allegati**

1. Le sopraindicate premesse, gli atti e i documenti citati, fanno parte integrante, sostanziale ed inscindibile dello stesso e costituiscono patto ad ogni effetto di legge.

#### **Art. 2 - Assunzione degli obblighi**

1. Le proponenti, per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ed il *Comune* assumono reciprocamente gli obblighi a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali successori od aventi causa.

2. Il presente accordo diviene impegnativo per le Proponenti dal momento della sottoscrizione e resta impegnativo per un periodo di 12 (dodici) mesi, mentre per il *Comune* diventa efficace al momento dell'approvazione del nuovo Strumento urbanistico, come sopra indicato. Trascorso tale termine le parti avranno la facoltà di recedere dal presente accordo, salvo proroga consensuale.

#### **Art. 3 – Oggetto del presente accordo**

1. L'Accordo disciplina le modalità "perequative" da applicarsi alla richiesta per la realizzazione delle superfici ammesse nell'area, mediante intervento edilizio diretto convenzionato ed oggetto di futura richiesta di titolo abilitativo da presentarsi dopo l'approvazione del nuovo strumento urbanistico, a discrezione delle Proponenti.

#### **Art. 4 – Trasformazione urbanistica**

1. Il *Comune* si impegna ad inserire nel nuovo strumento urbanistico l'area in parola, in modo coerente con le finalità generali della Variante medesima, da attuarsi a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato. La Superficie Utile massima realizzabile sarà di **mq. 523,00** oltre alla Superficie Accessoria pari al 60% della SU, con la possibilità di ricavare quattro unità immobiliari distribuite al massimo su due fabbricati costituiti da due piani fuori terra, previa corresponsione al *Comune* degli oneri perequativi applicati alla quota di superficie realizzabile, come meglio indicato nel successivo art. 5.

2. Le proponenti avranno la possibilità, a loro discrezione, di:



- 
- frazionare la summenzionata area in parola, ed accorparne una frazione minore al terreno adiacente, già di proprietà delle Proponenti (terreno di cui al primo punto in premessa in questo accordo) senza che tale azione vada a ridurre i parametri di edificabilità totali menzionanti al punto 4.1 del presente accordo, parametri che rimarranno comunque immutati ed associati in toto sia alla frazione principale, residua, dell'area in parola sia all'area adiacente, già di proprietà delle Proponenti;
  - utilizzare parte dei parametri di edificabilità sopra menzionati per realizzare possibili interventi all'interno dello stesso terreno delle Proponenti adiacente all'area in parola (a titolo di esempio non impegnativo, due tettoie con impianto fotovoltaico).

#### **Art. 5 – Perequazione a favore del Comune**

1. Le *proponenti*, solo a fronte di quanto sopra previsto, si impegnano a cedere gratuitamente al *Comune* il terreno di cui all'allegato 2 colore rosa, della superficie di mq. 15.770,00 (superficie individuata sulla base della valutazione economica riportata in allegato 4 al presente Accordo). Tale cessione gratuita perfezionerà la corresponsione al Comune degli oneri perequativi di cui al precedente punto 4.1.
2. L'area sarà ceduta al Comune entro 30 giorni dall'approvazione del nuovo strumento urbanistico, e non verrà in alcun caso restituita, indipendentemente dalla realizzazione o meno dell'intervento edilizio sul lotto di terreno interessato dal presente Accordo.

#### **Art. 6 – Condizioni di efficacia del presente accordo**

1. L'efficacia conformativa del presente Accordo, per entrambe le Parti, è subordinata e condizionata all'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico.

#### **Art. 7 – Recesso**

1. Il *Comune* potrà recedere da tale accordo fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi accederà per motivi di pubblico interesse senza che nulla sia dovuto. In tal caso l'impegno delle proponenti a cedere gratuitamente al *Comune* il terreno di cui all'allegato 2 colore rosa, della superficie di mq. 15.770,00 (superficie individuata sulla base della valutazione economica riportata in allegato 4 al presente Accordo) di cui al precedente articolo n. 5 del presente accordo verrà a decadere automaticamente, così come altresì previsto anche all'art 2 punto 2.

#### **Art. 8 – Spese derivanti dal presente accordo**

1. Saranno a carico delle *Proponenti* tutte le spese, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo quali, a titolo esemplificativo, quelle tecniche, amministrative, notarili, di registrazione.
2. Le proponenti hanno pertanto diritto di scegliere il notaio rogante l'atto di cessione al Comune del terreno di cui al precedente art. 5 del presente accordo.

#### **Art. 9 – Allegati**

1. Si allegano, quali parti integranti, sostanziali ed inscindibili del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

Allegato 1 – planimetrie catastali,

Allegato 2 – Elaborato grafico esemplificativo dell'area interessata (area verde = nuovo ambito edificatorio, area rosa = area da cedere al Comune),

Allegato 3 – schema planimetrico con individuazione – solamente indicativa e in nessun modo vincolante - dei fabbricati da edificare,

Allegato 4 - Calcolo perequazione.

#### **Art. 10 – Norme finali**

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in maniera formale tramite PEC (posta elettronica certificata), raccomandata o brevi manu all'URP del Comune.

---



---

2. Resta facoltà dei *Proponenti* la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

**Art. 10 - Controversie - Foro competente**

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, il Foro competente di Ferrara, entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune.

Letto, approvato e sottoscritto in doppio originale.

Pieve di Cento, lì 06/12/2021

COMUNE DI PIEVE DI CENTO:

Il soggetto proponente:



The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature is above a horizontal line and appears to be 'M. ...'. The second signature is below another horizontal line and is more cursive, appearing to be 'G. ...'.

ALLEGATO:

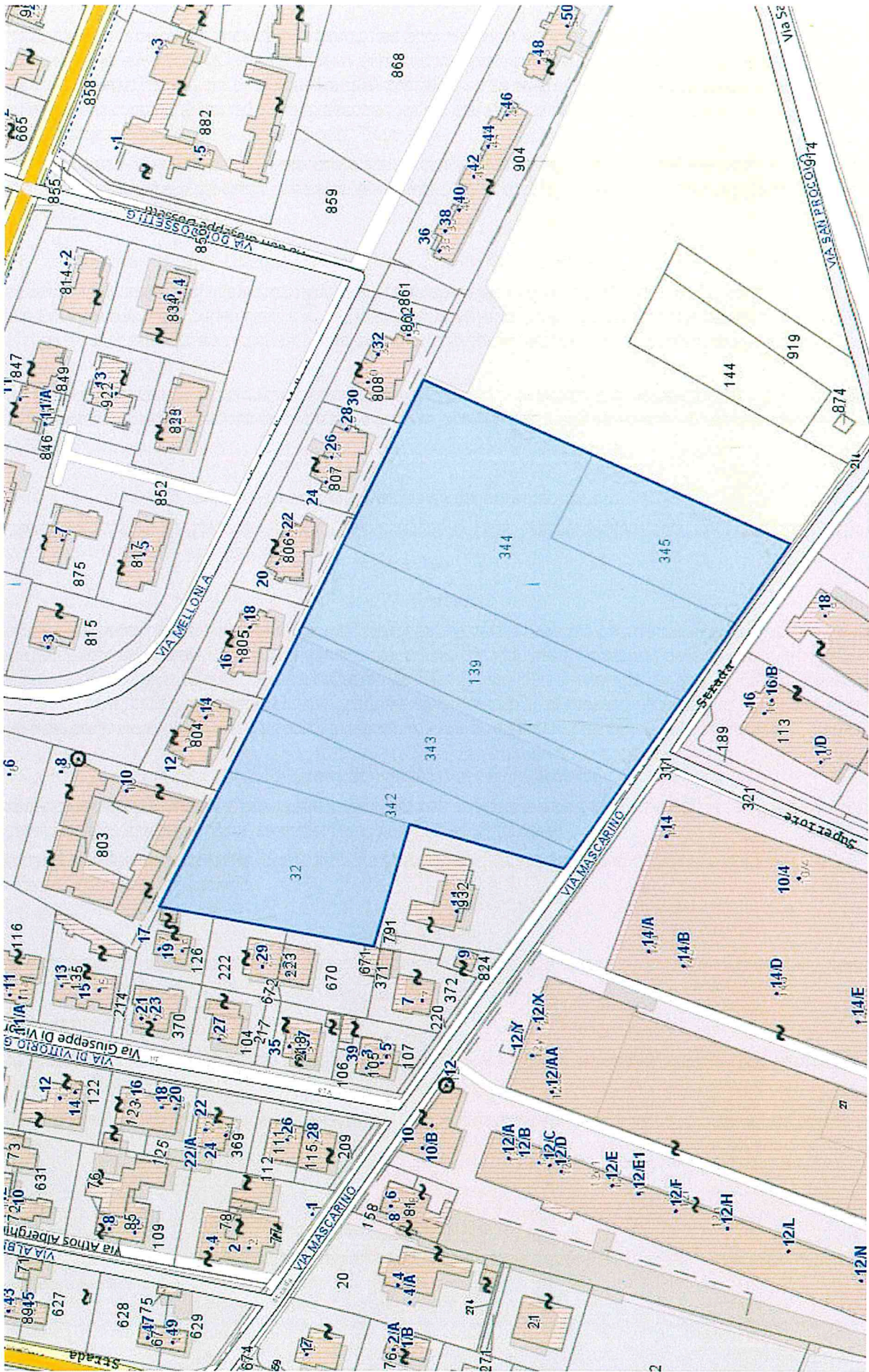
Allegato 1 – planimetrie catastali

Allegato 2 – Elaborato grafico esemplificativo dell'area interessata (area verde = nuovo ambito edificatorio, area rosa = area da cedere al Comune)

Allegato 3 – schema planimetrico con individuazione - indicativa e non vincolante - dei fabbricati da edificare

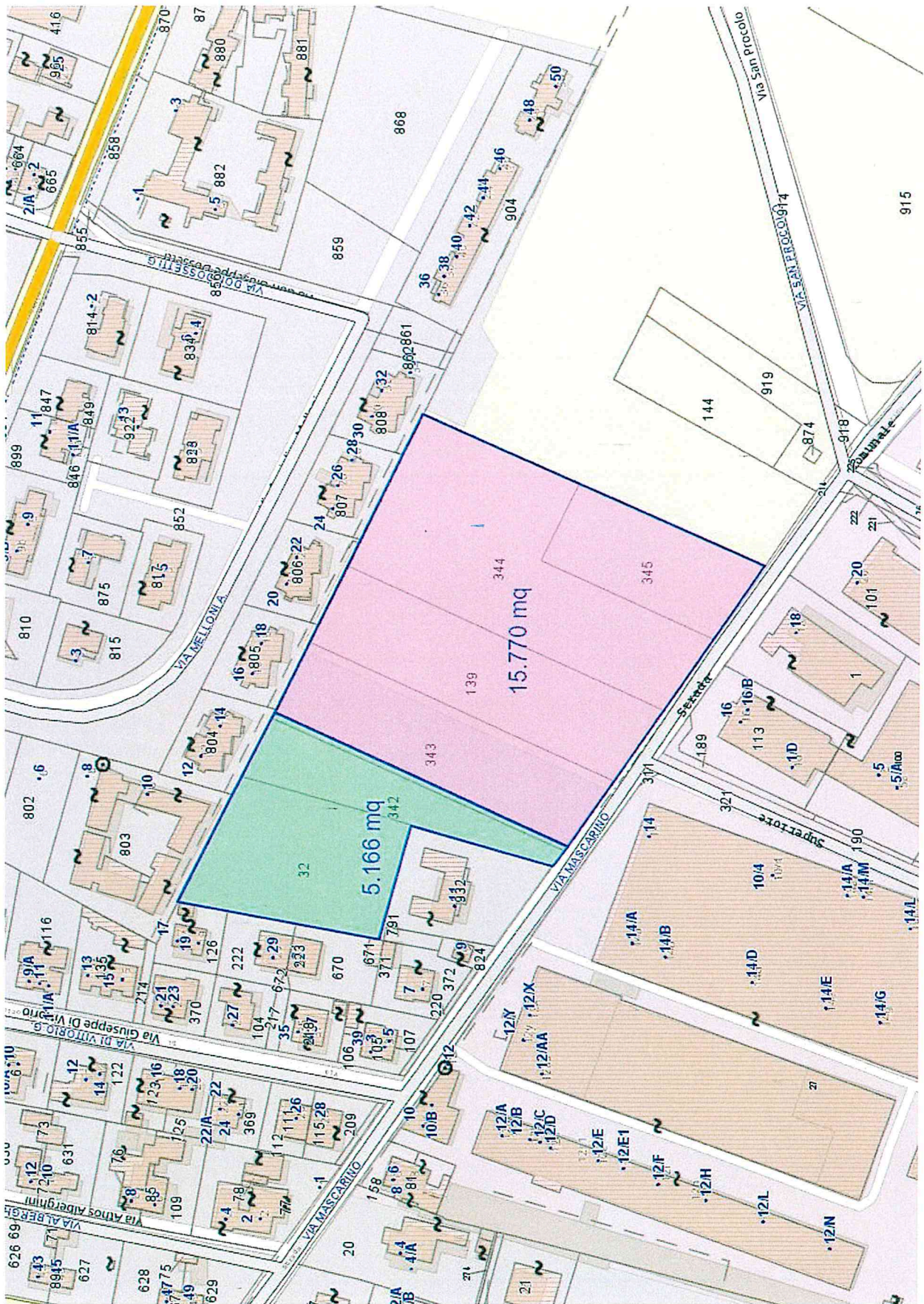
Allegato 4 - Calcolo perequazione





Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.









## ALLEGATO 4

### Quantificazione del contributo perequativo

Il valore del contributo perequativo richiesto, viene formulato sulla base di "valori economici" già utilizzati dall'Amministrazione Comunale nel recente passato, in altri accordi o convenzioni con oggetto simile ed aggiornato ad oggi.

Il valore economico al mq di Superficie Utile da corrispondere al Comune, verrà poi applicato alla quantità di Superficie Utile massima realizzabile pari a 523,00 mq.

### VALORE ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Il valore economico, è stato calcolato in:

- euro 180,00 ogni mq. di Superficie Utile

Ovvero: Euro 180,00 x 523,00 mq = **Euro 94.140,00**

Valore unitario area oggetto di cessione: 125.000,00 euro / 20.936 mq = 5,97 euro/mq calcolato in base al costo dell'area acquisita in fase d'asta pubblica.

### Superficie da cedere mq. 15.770,00

Valore dell'area oggetto di cessione mq. 15.770,00 x 5,97 euro/mq. = euro 94.147,00

