

ALLEGATO 1

**ACCORDO FRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE ED IL
COMUNE DI BOLOGNA AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L.
241/1990 PER LA CESSIONE ANTICIPATA DI PARTE DELLE
AREE PREVISTE DALL'ACCORDO EX ART. 18 REP. N.3073
DEL 14.12.2017 FINALIZZATO AD ATTUARE L'AMPLIAMENTO
DELLE AREE SPORTIVE DI VIA LIRONE E L'ALLARGAMENTO
DELLA VIA LIRONE, ANCHE PER PREDISPORRE LE
CANDIDATURE AI FINANZIAMENTI PREVISTI DAL P.N.R.R.**

Il **COMUNE DI CASTEL MAGGIORE** con sede in Castel
Maggiore via Matteotti n. 10, C.F. 00819880378 PI
00524081205, per il quale interviene l'Arch.
Giovanni Panzieri, nato a Bologna il 13 luglio
1980, Responsabile del 4° Settore Edilizia ed
urbanistica, domiciliato per la carica ed ai fini
del presente atto presso la casa comunale, in via
Matteotti n. 10 per dare esecuzione alla
deliberazione di consiglio comunale n. __ del __;

Il **COMUNE DI BOLOGNA** con sede in Bologna Piazza
Maggiore n. 6 C.F. 01232710374 per il quale
interviene l'Arch. Mauro Muzzi. nato a __ il __,
Direttore del Settore - Patrimonio, domiciliato per

la carica ed ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Bologna in ___ Piazza Liber Paradisus, n° 10 a quanto infra autorizzata, in conformità ai disposti del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'articolo 44 dello statuto per dare esecuzione alla Delibera *di Consiglio* in data ___ o.d.g. n. ___ P.G. n. ___

DATO ATTO CHE Il Comune di Bologna interviene nel presente atto in qualità di proprietario delle aree oggetto del presente accordo, mentre il Comune di Castel Maggiore interviene quale detentore della funzione urbanistica;

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

- Il Comune di Bologna è proprietario in Comune di Castel Maggiore, tra l'altro, di alcuni terreni attualmente identificati al catasto del comune di Castel Maggiore al foglio n. 8 con i mappali 105 e 949 della complessiva superficie catastale di mq. 116.493,00 e al Fg.20 con i mappali 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210 della superficie di mq 66.501,00;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- i suddetti terreni sono attualmente così classificati nel vigente PSC:

1) parte delle particelle nn. 105 e 949 del Fg. 8, per una superficie complessiva pari a circa 50.000,00 mq, è ricompresa nell'**areale n. 3** - ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani per il quale l'art. 25.2 delle N.T.A. prevede quanto segue:

"a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recentemente realizzata, con accessibilità da via Lirone o da via Berlinguer. è un Ambito che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumetrici. L'Ambito è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è presente una interconnessione con la Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in

relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).

Tipologia insediativa di tipo estensivo-semiestensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat; in sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla "nuova Galliera" in materia di clima acustico."

2) particella n. 43, particelle n. 38 parte, n. 39 parte, n. 40 parte, n. 41 parte, n. 210 parte del Fg. 20, per una superficie complessiva pari a circa 54.700,00 mq è indicata come **areale n. 6**, ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani, per il quale l'art. 25.2 delle N.T.A. prevede:

"a) Descrizione

L'Ambito 6 posto a sud dell'area sportiva principale di Castel Maggiore, è destinato al completamento delle attrezzature sportive comunali limitrofe.

A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari se non concertare con i soggetti attuatori degli altri Ambiti una perequazione urbanistica tale da trasferire su di essi la propria quota di edificabilità in quanto l'Ambito deve rimanere inedificato.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC non ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa complessiva potenziale;

l'Amministrazione deciderà con il POC il momento in cui avrà necessità di acquisire l'area per realizzare le infrastrutture e le dotazioni necessarie.

Sarà il POC che assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo. Tale capacità insediativa concessa, in sede di POC sarà poi, prevalentemente, collocata in altro Ambito del centro urbano.

c) Condizioni di sostenibilità

Nessuna in quanto Ambito non edificabile."

3) il mappale 42 e la restante parte dei mappali 38, 39, 40 e 41 del Fg. 20 non inseriti nell'Ambito 6 (pari ad una superficie di circa 11.100 mq), sono indicati come "Ambito per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - Area attrezzata con impianti sportivi";

4) parte del mappale 210 del foglio 20 non è inserito nell'Ambito 6 (per una superficie pari a circa mq 701,00) è indicata come "Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa AUC-A);

5) parte del mappale 105 in fregio alla Via Lirone, esterno all'areale 3 (pari ad una superficie di circa 1.350 mq) è indicata come Ambito periurbano della conurbazione bolognese (AAP-B);

VERIFICATO che le particelle del Fg. 20 di proprietà del Comune di Bologna, inserite all'interno dell'areale 6, si trovano a ridosso dell'area di proprietà del Comune di Castel Maggiore destinata dagli strumenti urbanistici, e già attualmente utilizzata, ad attrezzature sportive;

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

- al fine di selezionare gli ambiti da inserire nel piano operativo previsto dall'allora vigente L.R. 20/2000, il comune di Castel Maggiore ha stabilito con D.G.C. n. 28 del 17.3.2017 i criteri per la selezione delle proposte di pianificazione, al fine di stipulare accordi ex art. 18 della medesima legge regionale, idonei ad accedere al POC;
- tale delibera di giunta conteneva criteri valutativi tabellari finalizzati ad attribuire, in sede di elaborazione delle proposte di pianificazione, il valore economico da attribuirsi alle distinte tipologie di aree da cedere, tenendo conto del regime urbanistico vigente su di esse;
- Il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna, nell'intento di sviluppare le proprie strategie territoriali il primo e con l'intento di valorizzare le aree di proprietà il secondo, in seguito a definizione tecnica sulla base dei criteri stabiliti dalla D.G. C. 28/2017, hanno concordato un percorso comune, stipulando, in data 14.12.2017, un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 (di seguito anche: **accordo del 14.12.2017**) per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castel

Maggiore, delle sopra citate aree di proprietà del Comune di Bologna, mantenuto agli atti con Rep. n. 3073/2017;

- Tale accordo, tra l'altro, puntualizza che la convenzione urbanistica attuativa deve essere accompagnata da un adeguato "contributo di sostenibilità", nella misura del 55% dell'incremento di valore generato dal perfezionamento della previsione urbanistica;

- il contributo di sostenibilità corrisponde alla componente del contributo di costruzione definita "contributo straordinario" dall'art. 16 c. 4 lett. d-bis) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- in particolare, **l'accordo 14.12.2017** prevede che il comune di Bologna assolva tale contributo per mezzo della **cessione** al Comune di Castel Maggiore delle seguenti aree:

1. aree costituenti l'areale 6 e zone limitrofe meglio identificate al Catasto al Fg.20 particelle 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210;

2. area censita alle particelle 949 parte e 105 parte del Fg.8, come di seguito specificato:

2-a. area di circa 10.000 mq, ricompresi nell'areale n. 3, sulla quale il Comune di Castel

Maggiore potrà insediare le quote di superficie residenziale, anche da destinare a fini sociali (ERS), in ragione della propria programmazione.

2-b. area di circa mq 7.580 di St, da cedere come dotazioni ecologiche, ovvero per allargamento della via Lirone;

3. zona limitrofa all'areale 3 per allargamento via Lirone foglio 8 mappale 105, parte.

CONSIDERATO CHE:

- tenendo conto del regime urbanistico delle aree vigente al momento dell'accordo del 14.12.2017 e dei criteri valutativi approvati dal comune con la citata D.G.C. 28/2017, i valori unitari delle aree di prevista cessione erano valutati al momento dell'accordo 14.12.2017 per un valore considerato idoneo all'assolvimento del contributo straordinario secondo le dettagliate motivazioni di cui al provvedimento di approvazione dell'accordo ex art. 18 D.G.C. n. 101 del 27.10.2017;

DATO ATTO CHE:

- in data 1.1.2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

- La L.R. 24/2017 abroga e sostituisce la L.R. 20/2000, ai sensi della quale era stato concluso il citato accordo del 14.12.2017, e introduce un nuovo sistema di pianificazione comunale, nondimeno tale norma introduce con gli articoli 3 e 4 un regime transitorio, articolato in due fasi, in forza del quale i comuni possono dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nella pianificazione vigente, a mezzo di un atto di indirizzo consiliare che deve indicare criteri, limiti e requisiti per selezionare gli ambiti da attuare;
- tale atto di indirizzo deve assumere come criterio di valutazione anche la presenza di "accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell' articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000", fattispecie nella quale rientra l'accordo stipulato il 14.12.2017, in quanto il comune di Bologna, ancorché non sia un soggetto privato, interviene nell'accordo nella veste di sviluppatore di valori immobiliari e non esercitando potestà autoritative;
- in ragione del mutato quadro normativo, le previsioni di attuazione si attuano mediante

"accordo operativo", istituito dall'art. 38 della L.R. 24/2017, che consiste in uno strumento pianificatorio negoziale comprensivo del progetto attuativo dell'insediamento e relativa valutazione ambientale (Valsat);

- Con deliberazione consiliare n. 5 del 31.1.2018 il comune di Castel Maggiore ha espresso i primi orientamenti per attivare il procedimento di selezione delle proposte da attuare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017;

- Con deliberazione di giunta n. 16 del 9.2.2018 il comune di Castel Maggiore ha elaborato e successivamente ha pubblicato un "AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24";

- Con nota assunta al prot. n. 7044 del 7.3.2018 il comune di Bologna, in risposta al citato avviso, ha confermato il proprio interesse a proseguire con l'operazione urbanistica avviata con l'accordo del 14.12.2017 ex art. 18 L.R. 20/2000;

- Con deliberazione di consiglio comunale n. 14 del 29.3.2018 il comune di Castel Maggiore ha impartito gli indirizzi definitivi per la selezione delle previsioni urbanistiche cui dare attuazione, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, confermando la preferenza da attribuirsi alle trasformazioni già oggetto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;

- la durata della prima fase del regime transitorio sopra descritto, inizialmente prevista di tre anni, è stata successivamente estesa a quattro anni con L.R. 31 luglio 2020 n. 3, portandone il termine al giorno 31.12.2021;

- all'approssimarsi del termine della prima fase periodo transitorio, la Regione Emilia Romagna, con delibera di giunta regionale n. 1956 del 22.11.2021, ha adottato un "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N. 24 E SS.MM.II. (DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO), IN MERITO AGLI EFFETTI DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA MEDESIMA L.R. N. 24 DEL 2017", che chiarisce, al punto 3, che, dal 1.1.2022 cessa

la possibilità per il comune di "promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC";

DATO ATTO CHE:

- con nota assunta al protocollo del comune di Castel Maggiore nn. 31386 e seguenti del 15.12.2021 il comune di Bologna ha depositato la proposta di accordo operativo, in attuazione dell'accordo del 14.12.2017;
- ad oggi, la sopracitata proposta è in corso di istruttoria, anche in ragione della necessità di risolvere tecnicamente taluni aspetti particolari di ordine viabilistico;

CONSIDERATO CHE:

- Il quadro normativo attuale, costituito dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017 (1.1.2018) e dalla conclusione della prima fase del periodo transitorio introdotto dall'art. 4 della medesima legge regionale (31.12.2021), produce effetti sulle potenzialità urbanistiche delle aree destinate alla cessione al comune di Castel Maggiore dall'accordo del 14.12.2017, sottraendo

loro di diritto la potenzialità di maturare edificabilità per l'effetto di approvazione di accordi operativi;

- tale variazione di regime urbanistico porta significativi riflessi sul valore di mercato di tali aree;

- nell'intervallo di tempo intercorso tra la stipula dell'accordo 14.12.2017 e la data odierna sono altresì intervenuti altri elementi che modificano il quadro economico dell'operazione ivi prospettata, quali ad esempio l'aggiornamento dei costi di produzione edilizia e infrastrutturale e la nuova disciplina regionale del contributo di costruzione, approvata con Delibera dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20/12/2018, che modifica sostanzialmente l'importo unitario degli oneri di urbanizzazione e fissa nel 50% la quota di maggior valore immobiliare derivante dall'operazione urbanistica che costituisce il contributo straordinario;

- inoltre, l'evoluzione del valore di mercato delle aree, intercorsa nel tempo, ha comportato una riduzione rispetto a quanto stabilito alla data

dell'accordo 14.12.2017, che richiede una nuova valutazione:

- o dei valori delle aree edificabili, come rilevato dalla deliberazione di consiglio comunale n. 73 del 23.12.2020 recante " VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI"

- o dei valori delle aree prive di edificabilità, come è possibile evincere anche dai contenuti dell'Accordo generale fra l'Unione Reno Galliera e le Organizzazioni Professionali Agricole della Provincia di Bologna, sugli espropri in corso effettuati per la realizzazione del progetto denominato "Convergenze Metropolitane Bologna: asse ciclo pedonale metropolitano Reno Galliera", siglato in data 25.1.2019;

- la sintesi delle modifiche e delle evoluzioni sopra descritte conduce a nuove valutazioni del contributo straordinario dovuto, nonché dei valori delle aree di cessione, secondo quanto rappresentato negli allegati:

- o Tabella 1 (ALLEGATO 1-A), relativa al contributo straordinario;

o Tabella 2 (ALLEGATO 1-B), relativa al valore delle aree di cessione;

- di questi mutamenti l'accordo operativo dovrà tenere adeguatamente conto, ai sensi dell'art. 38 c. 3 lett. c) della L.R. 24/2017 e dell'articolo 4 "Contributo straordinario" dell'allegato 2 alla D.A.L. 186/2018, come m. e i.;

- ne consegue che il calcolo del contributo straordinario, in quanto essenzialmente legato ai valori patrimoniali generati dal piano, dovrà essere adeguatamente ricomputato in sede di redazione, approvazione e convenzionamento dell'accordo operativo;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- L'amministrazione comunale di Castel Maggiore valuta oggi ancor più strategico acquisire tempestivamente le aree per l'ampliamento degli impianti sportivi e per l'allargamento della via Lirone, in particolare al fine di poter beneficiare dei contributi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, approvato il 22 giugno 2021 dalla Commissione Europea e il 13 luglio 2021 dal Consiglio Economia e Finanza (Ecofin), i cui bandi attuativi rilevanti per l'operazione verosimilmente

saranno pubblicati a breve ed avere scadenze molto ravvicinate, e includeranno la disponibilità delle aree quali presupposto per accedere al finanziamento;

- proprio al fine di massimizzare la possibilità di integrare i requisiti previsti dai bandi P.N.R.R. di prossima pubblicazione, il Comune di Castel Maggiore necessita che parte delle aree previste in cessione dal Comune di Bologna, ai sensi del sopracitato accordo del 14.12.2017, siano cedute in tempi brevi, anticipatamente rispetto alla approvazione del piano urbanistico, salvo il computo del valore delle stesse ai fini dell'assolvimento del contributo straordinario, la cui esigibilità matura al momento della stipula della convenzione urbanistica che dovrà avvenire dopo l'approvazione dell'accordo operativo e comunque non oltre il 31/12/2023;

- le aree delle quali il comune di Castel Maggiore necessita la disponibilità immediata sono quelle adiacenti agli impianti sportivi e quelle necessarie per l'allargamento della via Lirone, individuate e valutate dalla tabella n. 3 (ALLEGATO

___), per una consistenza di circa **69.138,00** mq e per un valore attuale a corpo di **355.049,00 €**;

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI

1. Il comune di Castel Maggiore ed il comune di Bologna assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente accordo, al comune di Castel Maggiore ed al comune di Bologna si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

ART. 3 - NATURA, FINALITÀ ED OGGETTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo è concluso ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990, riconoscendo entrambe le parti l'interesse generale a coordinare l'azione amministrativa per il perseguimento di obiettivi collettivi rilevanti.

2. Le finalità specifiche del presente accordo sono: da una parte, consentire al comune di Castel Maggiore di concorrere con efficacia alle procedure per l'attribuzione dei contributi previsti dal P.N.R.R., disponendo, al momento della candidatura delle proposte, delle aree oggetto dei progetti da candidare; dall'altra parte, quella di garantire i valori patrimoniali del comune di Bologna.

3. L'oggetto del presente accordo è la cessione anticipata al comune di Castel Maggiore da parte del comune di Bologna di parte delle aree previste dall'art. 18 stipulato in data 14/12/2017.

4. Poiché la cessione di dette aree è prospettata dall'accordo del 14.12.2017 quale mezzo di assolvimento del contributo straordinario ex art. 16 c. 4 lett. d-bis) del D.P.R. 380/2001 e art. 30 c. 3 lett. f) della L.R. 15/2013, le cessioni

anticipate di cui al presente accordo avvengono alle condizioni di cui agli articoli che seguono.

ART. 4 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

1. Le aree oggetto di cessione anticipata sono descritte testualmente alla tabella 3 (ALLEGATO __) e graficamente alla planimetria 1 (ALLEGATO __).

2. Salva la sostanza del presente accordo e le sue finalità, in sede di frazionamento e di atto di cessione saranno approvati gli scostamenti che eventualmente risultassero idonei ad una migliore definizione dei beni *senza incidenza sul valore a corpo di € 355.049,00*

ART. 5 - CESSIONE: TEMPI, MODALITÀ E CONDIZIONI

1. Il comune di Bologna cede al comune di Castel Maggiore le aree in pendenza dell'approvazione e del convenzionamento dell'accordo operativo ex artt. 4 e 38 L.R. 24/2017, da concludersi in attuazione dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 14.12.2017.

2. La cessione avviene entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi decorreranno dalla data di stipulazione del contratto di cessione.

3. La cessione delle aree viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni servitù attiva e passiva.

3.bis *Il comune di Bologna riserva per se e i suoi avente causa, idonea servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla porzione di area catastalmente identificata al foglio 8 particella 105 posta nel margine sud/ovest dell'incrocio della via Lirone con il canale di scolo "fossa", a favore della restante porzione della particella 105 del foglio 8.*

3.ter *Il comune di Castel Maggiore assume in virtù dell'accordo del 14/12/2017 le seguenti obbligazioni:*

- *ex all'art. 3 comma 1 lettera "e" dell'accordo del 14/12/2017, "provvedere, a propria cura e spese alla predisposizione degli atti catastali, tecnici e di frazionamento relativi ai mappali che saranno in parte ceduti a Castel Maggiore"*
- *ex art. 6 comma 2 "tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo", oltre alle "spese relative al trasferimento della proprietà"*

delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione e trascrizione.”.

4. Danno atto le parti che i terreni di cui trattasi, sono attualmente oggetto dei seguenti contratti di affitto:

1) per il terreno censito al catasto terreni al foglio 8 mappali 949 parte e 105 della superficie complessiva di ha. 11.49.93, contratto Repertorio 982 in data 14 marzo 2015 con la società Agricola Carafoli ss, con scadenza 10 novembre 2020:

2) per il terreno censito al catasto terreni al foglio 20 con i mappali 41 parte, 42, 43 e 210 della superficie complessiva di ha. 6.45.02, contratto repertorio 209687 in data 1 agosto 2011 con l'Azienda Agricola F.lli Rinaldi, scaduto il 10 novembre 2016;

3) per il terreno censito al catasto terreni al foglio 20 mappali 38, 39, 40 e 41 parte, della complessiva superficie catastale di mq 7.000, contratto repertorio 100 in data 20 maggio 2014 con il Comune di Castel Maggiore, scaduto in data 31 dicembre 2016.

Per i contratti cui ai punti 1 e 2, il Comune di Bologna si impegna ad avviare la procedura per il rilascio senza ritardo in seguito alla stipula del presente accordo. Qualora alla data della stipulazione del trasferimento della proprietà al Comune di Castel Maggiore, i terreni non fossero nella piena disponibilità del Comune di Bologna, questi saranno trasferiti con le occupazioni in essere.

ART.6 VALORE DELLE AREE

1. Il valore della ~~Le~~ aree oggetto della cessione anticipata è pari a **355.049,00 €**.

ART7 - CONDIZIONI PARTICOLARI

1. Il presente accordo ha validità fino al termine della seconda fase del periodo transitorio previsto dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ovvero fino al giorno 31.12.2023 termine entro il quale approvare l'Accordo Operativo e sottoscrivere la relativa convenzione;

2. Nel caso in cui, entro il termine previsto dal comma 1, venga sottoscritta la convenzione relativa all'accordo operativo per l'attuazione sull'areale

3 della capacità edificatoria prevista dall'art. 3 dell'accordo 14.12.2017, il valore delle aree anticipatamente cedute sarà ritenuto afferente al contributo perequativo straordinario, -

ART. 8 - GARANZIE

Nel caso in cui, entro il termine previsto dal comma 1 dell'art. 6, non risulterà stipulata la convenzione attuativa dell'accordo operativo, decadrà il presupposto per l'esigibilità del suddetto contributo straordinario.

A questo fine il comune di Castel Maggiore fornisce al Comune di Bologna, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, un importo pari al valore delle aree cedute anticipatamente pari a Euro 355.049,00. Tale importo resta a disposizione del comune di Bologna nel caso in cui entro il termine del 31.12.2023 non si sottoscriva la convenzione urbanistica. Il deposito sarà restituito quando verrà sottoscritta la convenzione urbanistica.

ART. 9 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico del Comune di Castel Maggiore tutte le spese tecniche derivanti dal presente accordo, ivi compresi i frazionamenti catastali.

2. Saranno a carico del *Comune di Castel Maggiore*, altresì, tutte le spese relative al trasferimento della proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione e trascrizione.

3. Le parti invocano i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART.10 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione:

a. Le vigenti disposizioni in materia urbanistica, ivi compresi gli strumenti urbanistici ed urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Castel Maggiore;

b. le disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000 e della L.R. 24/2017, in particolare artt. 3, 4, 38;

c. le previsioni di cui all'accordo del 14 dicembre 2017 non modificate dal presente accordo;

c. le disposizioni in quanto applicabili, della L. 241/1990;

d. i principi, in quanto compatibili, del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 11 - NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di posta elettronica certificata, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

2. Le parti si impegnano a risolvere le eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo con spirito di comprensione, collaborazione e lealtà tra istituzioni. Qualora non fosse possibile comporre tali controversie in via amministrativa, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Castel Maggiore.