

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA**

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 FRA LA SOCIETÀ
PIEDIL ED IL COMUNE PER LA RIDETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL
COMPARTO IN ATTUAZIONE C2.7 VIA CARPANELLI.

Nr. Progr. **8**
Data **27/02/2014**
Seduta NR. **2**
Titolo **6**
Classe **1**
Sottoclasse **0**

Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 27/02/2014

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **27/02/2014** alle ore **19:00** in adunanza *PUBBLICA* di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio o e-mail nei modi e termini previsti dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
ROPA LORIS	S	MOSCATELLI FRANCESCO	N	GALLERANI GABRIELE	S
MARCHESINI LORIS	S	ROMA ANNALISA	S	RONCAGLIA FRANCESCO	N
VERONESI GIAMPIERO	S	RIMONDI MORGAN	S	FACCHINI RICCARDO	S
TOLOMELLI VANNA	S	MALAGUTI FIORENZO	S	ZAVATTARO LEONARDO	S
SBLENDIDO SAVERIO	S	MADDALONI CARMINE	S	CANNONE TIZIANA	S
QUERZÈ DAVIDE	S	DE FRANCESCHI LUCIANA	S	GIORDANO ANTONIO	S
BARTOLINI MONICA	N	IOVINO PAOLO	N	MORANDI NADIA	S
<i>Totale Presenti: 17</i>		<i>Totali Assenti: 4</i>			

Assenti giustificati i signori:

BARTOLINI MONICA, MOSCATELLI FRANCESCO, IOVINO PAOLO, RONCAGLIA FRANCESCO

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

CASTELLUCCI CARLO, COCCHI MIRNA, MANFREDINI SILVIA, MONARI CARLO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, *CICCIA ANNA ROSA*.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, VERONESI GIAMPIERO invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

CANNONE TIZIANA, ROMA ANNALISA, QUERZÈ DAVIDE.

L'Ordine del Giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Tutti gli atti relativi agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno sono depositati presso la Segreteria comunale nel giorno dell'adunanza e nel giorno precedente.

OGGETTO:

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 FRA LA SOCIETÀ PIEDIL ED IL COMUNE PER LA RIDETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL COMPARTO IN ATTUAZIONE C2.7 VIA CARPANELLI.

Durante la trattazione del presente punto entra il Consigliere De Franceschi, pertanto i presenti sono n. 17.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che per motivi strutturali legati alla nuova disciplina della progettazione e realizzazione di edifici con requisiti anti-sismici il soggetto attuatore ha comunicato che non è stata completata per questa motivazione la demolizione della porzione di fabbricato facente parte della scheda A-5 senza dovere effettuare importanti interventi di ristrutturazione ed adeguamento sismico di tutto il fabbricato "locanda";

Dato atto che il soggetto attuatore Società Piedil S.r.l., con Protocollo n. 1591 del 27.01.2014, ha presentato una proposta di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 al Comune per la rideterminazione della stessa superficie complessiva (Sc) già individuata dal Piano Particolareggiato nel comparto in attuazione C2.7, da insediare, a fronte di un contributo di sostenibilità che consiste nella cessione all'Amministrazione comunale di una unità immobiliare ad uso abitativo composta da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, bagno, autorimessa, per una superficie lorda vendibile pari a mq. 101,10, da edificare nello stesso comparto;

Considerato che:

- è interesse pubblico per il Comune di Anzola dell'Emilia incrementare il proprio patrimonio abitativo per soddisfare il bisogno primario della casa di abitazione in locazione a canone calmierato per i propri cittadini delle fasce sociali più deboli;
- dal punto di vista della sostenibilità e del dimensionamento urbanistico del Piano Particolareggiato del Centro Antico, la cui convenzione è scaduta il 18.12.2013, il consuntivo del Piano ha evidenziato un bilancio di superficie prevista e non realizzata capace di contenere la superficie oggetto della mancata demolizione;
- è possibile tradurre in un accordo procedimentale fra il Comune ed i privati per perseguire il primario ed indefettibile interesse pubblico, che definisca i contenuti della richiesta e gli obblighi delle parti nel procedimento che si intenderà avviare attraverso l'approvazione di schema di accordo comprensivo dei seguenti allegati per formarne parte integrante e sostanziale alla presente:
 - a) Schema accordo art. 11 Legge n. 241/1990;
 - b) Tavola SFO1 con indicata l'unità che sarà trasferita al Comune;
 - c) Planimetria con individuazione servitù di pubblico passaggio fra la Via Zanetti e Piazza Unità d'Italia;

Udita, sul punto, l'illustrazione del **Sindaco**, supportata dalla proiezione dei relativi documenti;

Uditi, inoltre, nell'ordine gli interventi dei Consiglieri **Gallerani** (Capogruppo "Uniti per Anzola"), **Marchesini** (Capogruppo "Con Ropa. Insieme per Anzola"), **Giordano** (Capogruppo "Sinistra Unita per Anzola"), del Direttore dell'Area Tecnica, **Dr. Fornalè**, il quale chiarisce alcuni aspetti tecnici;

Udite le repliche dei Consiglieri **Gallerani**, **Giordano**, **Marchesini**, e del **Sindaco**;

Udita, infine, la dichiarazione di voto contrario espressa dal Consigliere **Gallerani** a nome del suo Gruppo;

Per tutto quanto si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 4.482;

Dato atto che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 4 (Consiglieri Gallerani, Facchini, Zavattaro e Cannone) e astenuti n. 2 (Consiglieri Giordano e Morandi) resi per alzata di mano, presenti n. 17 componenti

D E L I B E R A

- 1) Di approvare lo schema di accordo procedimentale ed i suoi allegati, presentati dalla Società Piedil S.r.l. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, con i contenuti di cui sopra, allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) Di rideterminare la stessa superficie complessiva (Sc) già approvata, da insediare nel comparto C2.7, come previsto dal Piano Particolareggiato;
- 3) Di autorizzare il Direttore dell'Area Tecnica a procedere alla stipulazione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, dell'accordo allegato, dandogli mandato di apportare all'atto medesimo quelle modificazioni e precisazioni di carattere formale che si rendessero necessarie o utili per meglio definire in tutti i suoi aspetti l'accordo stesso;

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli n. 11, contrari n. 4 (Consiglieri Gallerani, Facchini, Zavattaro e Cannone) e astenuti n. 2 (Consiglieri Giordano e Morandi), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

OGGETTO: ACCORDO DI COMPENSAZIONE PER DIVERSA ATTUAZIONE DI PREVISIONI URBANISTICHE RIGUARDANTE GLI IMMOBILI POSTI IN VIA F.LLI ZANETTI N. 7-9.

tra

- **Dott. DAVIDE FORNALE'** nato a Bologna il 1 gennaio 1965, domiciliato per l'incarico in Anzola dell'Emilia (BO) in Via Grimandi n.1, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area tecnica e **rappresentante del Comune di Anzola dell'Emilia** con sede in Via Grimandi n.1, C.F. 80062710373, P.IVA 00702781204 per dare esecuzione al Decreto del Sindaco n.04/2010 del 27 gennaio 2010 esecutivo ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", perché ne formi parte integrante e sostanziale;

(d'ora in poi, per brevità: *il Comune*)

e:

- **PIEDIL S.R.L.** con sede ad Anzola dell'Emilia in via Pertini n. 3, rappresentata dal Sig. Peli Viliam, in qualità di legale rappresentante in seguito domiciliato per la sua carica in Anzola dell'Emilia via S. Pertini n. 3

PREMESSO

- La PIEDIL S.R.L.è proprietaria assieme a soggetti terzi della porzione fabbricato posto ad Anzola dell'Emilia in via Zanetti n. 7 e 9 individuati al catasto fabbricati al foglio 39 A mappale 88 ex sub 12, 14, 18, 19,
- Che per quanto riguarda l'accordo in oggetto la PIEDIL S.R.L. assume a proprio carico le obbligazioni che ne deriveranno, manlevando fin d'ora i terzi proprietari con i quali dichiara in questa sede di avere accordi a latere;
- che i fabbricati di cui sopra erano ricompresi nel perimetro del "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL CENTRO ANTICO" approvata con delibera di C.C. n. 75 del 19/12/2003 e successive varianti;

più specificamente:

- il fabbricato di via Zanetti n. 7-9 faceva parte dell'unità di intervento A-5 e come tale era soggetto ai sensi della relativa scheda progettuale alla demolizione senza ricostruzione e contestuale realizzazione della piazza ad uso parcheggio;
- a compensazione ed indennizzo della demolizione era prevista l'assegnazione di una capacità edificatoria pari a 2,5 volte la superficie del fabbricato da demolire, capacità edificatoria

assegnata con apposito strumento attuativo all'ex comparto c2.7 del precedente PRG, in via Carpanelli; allo scopo si precisa che la superficie di riferimento per la compensazione è stata stabilita in 144.24 mq;

CONSIDERATO

- che per motivi strutturali sismici e di ovvia possibilità operativa è stato impossibile realizzare la demolizione della porzione di fabbricato facente parte della scheda A-5 senza dovere effettuare importanti interventi di ristrutturazione ed adeguamento sismico di tutto il fabbricato "locanda", facente parte fra l'altro di un'altra scheda di intervento del Piano del Centro;
- che la superficie oggetto di demolizione è stata comunque già recuperata con il trasferimento di capacità edificatoria nel comparto B3.7 e C.27 di via Don Minzoni e Via Carpanelli, secondo l'adeguato coefficiente di parametrizzazione di cui sopra;
- che il Piano particolareggiato del centro è decaduto il 18/12/2013;
- che pertanto ne deriva per la PIEDIL S.R.L. un indennizzo superiore a quello pattuito e quantificabile in 360.60 mq di superficie edificabile;

TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO SI CONCORDA E DEFINISCE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Oggetto dell'accordo.

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. Il presente accordo ha per finalità quella di completare la realizzazione della piazza di uso pubblico prevista nella scheda A-5 del decaduto Piano Particolareggiato del Centro e adeguare l'indennizzo per la mancata demolizione e contemporaneamente non perdere risorse utilizzabili per aumentare il patrimonio edilizio abitativo a disposizione dell'amministrazione comunale;

Articolo 2 - Impegni delle Parti.

A seguito della sottoscrizione del presente accordo le parti si impegnano a:

1. Mantenere le previsioni edificabili nell'ex comparto C2.7 di via Carpanelli;
2. la ditta PIEDIL si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale una unità immobiliare ad uso abitazione, ancora da edificare, da realizzarsi nel comparto residenziale ex C2.7 di via Carpanelli, della superficie commerciale pari a 101,10 mq, costituito da un appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, bagno, autorimessa; il tutto come riportato nella allegata pianta dimostrativa (alle. 1); allo scopo si precisa che la composizione

planimetrica dell'unità immobiliare potrà subire variazioni dipendenti dal progetto esecutivo ma la superficie commerciale ed il numero dei vani non potranno essere inferiori a quelli sopraccitati.

3. La ditta PIEDIL S.R.L. si impegna a lasciare servitù di pubblico passaggio pedonale nella galleria individuata di colore giallo nella allegata planimetria (alle. 2);

Articolo 3 – Tempi.

1. Per l'adempimento delle obbligazioni prese dalla PIEDIL S.R.L. si fissa un termine indicativo non superiore a 36 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo;

Articolo 4 – Garanzie

A garanzia del regolare adempimento di quanto sopra, la società Piedil si impegna a produrre, contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire, garanzia fideiussori assicurativa/bancaria, pari al 120% del valore dell'incidenza d'area della superficie trasferita, pari ad €/mq 350,00, ovvero:

$\text{mq } 360.60 \times 350 \text{ €/mq} = \text{€ } 126.210,00 \times 120\% = \text{€ } 15.452,00$ (euro centocinquantunomilaquattrocentocinquanta due virgola zero zero), a prima richiesta da parte del beneficiario e con svincolo della stessa da parte del beneficiario entro 30 giorni dal trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare al patrimonio del Comune di Anzola dell'Emilia.

Le spese del trasferimento della proprietà e delle altre spese tecniche legate al trasferimento, compreso l'accatastamento, sono a carico del soggetto attuatore.

Articolo 5 – Norme finali.

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

Anzola dell'Emilia, li

Letto firmato e sottoscritto

Dott. DAVIDE FORNALE'

PIEDIL S.R.L.

Allegati:

- 1) Pianta dell'appartamento tipo da cedere al Comune di Anzola dell'Emilia;
- 2) Planimetria con individuazione della servitù di pubblico passaggio pedonale;

DAVIDE ZENARI
ARCHITETTO

VIA NAZIONALE, 194
40088 - PIAZZANO (BO)
CELL. 347.882819
FACE 051.8778113
E-MAIL: arch.zenari@comet.it

progettazione
ARCH. DAVIDE ZENARI

proprietà
PIEDIL SRL

Comune di
ANZOLA DELL'EMILIA
VIA DON MINZONI - ZONA C2-7
NUOVA COSTRUZIONE
DI EDIFICIO RESIDENZIALE

PRELIMINARE DI FATTIBILITA'
PIEDIL S.R.L.
Via S. Petri, 3
40011 ANZOLA DELL'EMILIA (BO)
Partita IVA 01620821209
Codice Fiscale 02529320371

firma progettista



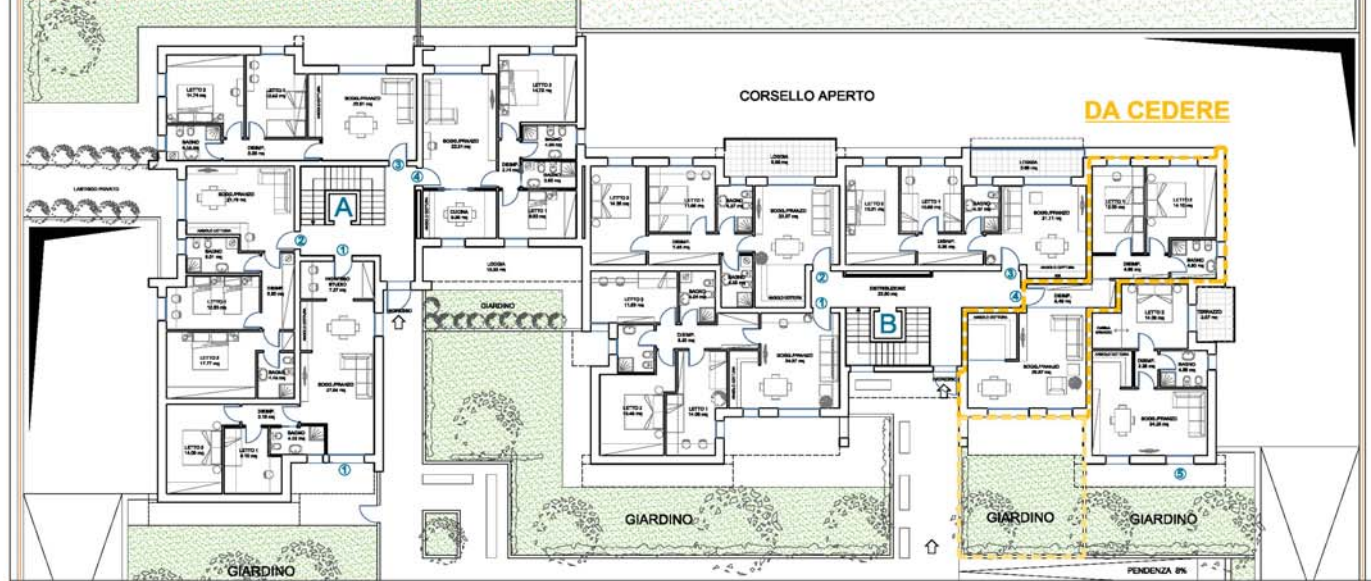
IPOESI 1 - LA POTENZIALITA' DEL CENTRO STORICO VIENE TRASFERITA

tipo elaborato
SCHEMI GRAFICI
oggetto
PIANTE - VISTE - CONTEGGI

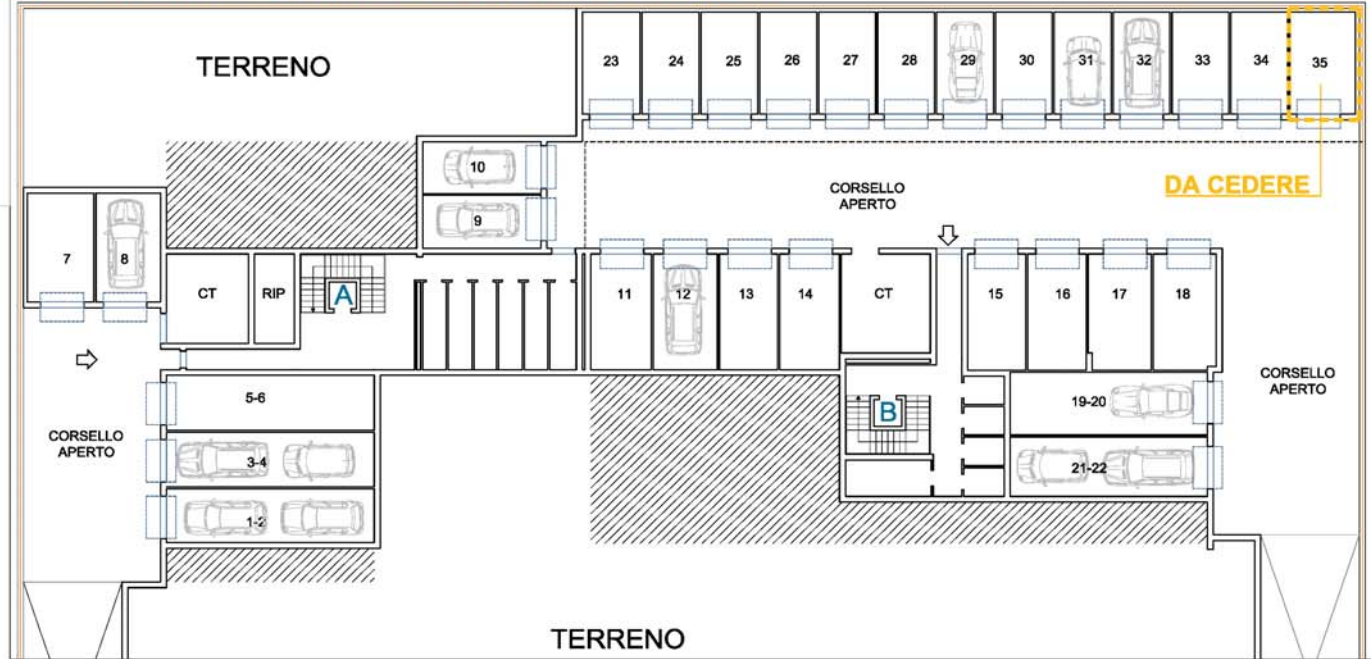
scala	1:200	file	1418_01_pgh13038.DWG	I emissione	17/08/2013
data	27/01/2014	10_02	T1	II emissione	27/01/2014
eseguito da	DZ	T		III emissione	

SF01

PLANIMETRIA PIANO TERRA - IPOTESI 1 - POTENZIALITA' TRASFERITA



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO - IPOTESI 1 - POTENZIALITA' TRASFERITA



DETTAGLIO METRATURE E CARATTERISTICHE

Piano	Appartam	Balconi/Logge	SLV	Autorimesse Interrate	SLV	Aree est. Private	SLV	totale
PARAMETRO (%)	100%	50%		60%		10%		
Abitazione								SLV
UNITA' B4	87,54	0,00	0,00	15,00	9,00	45,62	4,56	101,10

N.B. 1 : le superfici sono calcolate su progetto provvisorio, pertanto passibili di variazioni.
N.B. 2 : si è tenuta in considerazione un'autorimessa standard di mq 15 (3m x 5m)

IMPORTANTE
L'UNITA' B4 È STATA PRESA COME RIFERIMENTO.
L'UNITÀ DA CEDERE AVrà COMunque COME CARATTERISTICHE N. 1 SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, N. 1 BAGNO E N. 2 CAMERE.
SI RICORDA CHE L'INTERO PROGETTO È ANCORA SOGGETTO A MODIFICHE PERTANTO SI RISERVA OGNI TIPO DI CAMBIAMENTO.
VERRANNO COMunque MANTENUTE LE CARATTERISTICHE SOPRACCITATE PER L'APPARTAMENTO E L'AUTORIMESSA DA CEDERE.

EDIFICIO ESISTENTE

EDIFICIO ESISTENTE

AREA CARIBILE

854

VIA ZANETTI

PAVIMENTAZIONE IN CUBETTI DI PORFIDO ESISTENTE

AREA PEDONALE

servizi di pubblico di passaggio pedonale

500

FIORIERA AMOVIBILE



PERCORSO CICLO-PEDONALE

ASFALTO

EDIFICIO ESISTENTE "LOCANDA"

200



2285



500

ASFALTO

250

PERCORSO PEDONALE

255

DEHOR



500



PALETTI SBARRA

414

PAVIMENTAZIONE IN PORFIDO POSATA IN OPUS

EDIFICIO ESISTENTE

100 250 250

10 VALLI



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **8** del **27/02/2014**

AREA TECNICA

OGGETTO

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 FRA LA SOCIETÀ PIEDIL ED IL COMUNE PER LA RIDETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL COMPARTO IN ATTUAZIONE C2.7 VIA CARPANELLI.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE IL DIRETTORE AREA TECNICA Data 25/02/2014 FORNALE' DAVIDE
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: Data

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 8 DEL 27/02/2014

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
VERONESI GIAMPIERO

IL SEGRETARIO GENERALE
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 07/03/2014