

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**



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

APPROVAZIONE CONVENZIONE EDILIZIA ATTA A REGOLAMENTARE LA  
DISTRIBUZIONE DI SUPERIFICI IN UN LOTTO DI INTERVENTO PRIVATO.

Nr. Progr. **78**  
Data **07/07/2015**  
Seduta NR. **29**  
Titolo **6**  
Classe **1**  
Sottoclasse **0**

*L'anno DUEMILAQUINDICI questo giorno SETTE del mese di LUGLIO alle ore 11:30 convocata con le prescritte modalità, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.*

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
VERONESI GIAMPIERO	SINDACO	N
MARCHESINI LORIS	ASSESSORE	S
GIORDANO ANTONIO	ASSESSORE	N
ROMA ANNALISA	ASSESSORE	S
TOLOMELLI VANNA	ASSESSORE	S
ZACCHIROLI DANILO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 4</i>		<i>Totali Assenti: 2</i>

Assenti giustificati i signori:

VERONESI GIAMPIERO, GIORDANO ANTONIO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. MARCHESINI LORIS in qualità di VICE SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE CONVENZIONE EDILIZIA ATTA A REGOLAMENTARE LA DISTRIBUZIONE DI SUPERFICI IN UN LOTTO DI INTERVENTO PRIVATO.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- con deliberazioni n. 34 e n. 35 entrambe del 07.04.2011 il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare i nuovi strumenti urbanistici comunali previsti dalla L.R. n. 20/2000, PSC – Piano Strutturale Comunale e RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio;
- i suddetti strumenti disciplinano le modalità e possibilità di intervento edilizio sul territorio;
- il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di valenza nazionale (D.P.R. n. 380 del 06.06.2001), è stato aggiornato e modificato con diversi provvedimenti, fra cui la Legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, “Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia”), il cosiddetto “decreto del fare”;
- il suddetto intervento normativo ha inserito la possibilità di inquadrare fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche il ripristino totale o parziale di edifici crollati o demoliti, previo accertamento della loro consistenza originaria (Art. 3 (L), comma 1, lettera d);
- la proprietà di un'area e relativo fabbricato ad uso abitativo oggetto di titolo edilizio già rilasciato al fine di consentire un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ed ampliamento i cui lavori sono in corso di esecuzione, ha manifestato la volontà di applicare la suddetta norma per ricostruire parzialmente un fabbricato a destinazione residenziale demolito;
- la stessa proprietà ha richiesto di poter effettuare una modulazione senza aumento della capacità edificatoria complessiva, in modo da attribuire al nuovo fabbricato la destinazione ad accessorio e concentrare tutta la capacità residenziale, nel fabbricato in corso di completamento;

Considerato che la distribuzione delle superfici proposta:

- non aumenta la capacità complessiva e non influisce sui volumi ad essa attribuita;
- appare più consona al contesto extra urbano in cui si colloca l'intervento, concentrando la funzione abitativa in un unico fabbricato e rendendo ottimale la collocazione complessiva dei servizi accessori;

Ritenuto opportuno vincolare per un periodo congruo stabilito in 20 anni la destinazione di servizio alla residenza presente sul lotto del nuovo fabbricato oggetto di intervento di ripristino, individuando quale strumento per regolamentare tale vincolo una convenzione atta a regolamentare anche il processo di distribuzione delle superfici e relative destinazioni;

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 unanimi resi nei modi di legge

**DELIBERA**

- 1) Di approvare lo schema di convenzione finalizzata a regolamentare la distribuzione delle superfici realizzabili all'interno del lotto e istituire un vincolo di destinazione a superficie accessoria per il nuovo fabbricato oggetto di ripristino parziale;
- 2) Di dare mandato al Direttore dell'Area Tecnica a rappresentare il Comune in sede di stipula della convenzione, il cui testo si allega al presente atto in modo da costituirne parte integrante e sostanziale, conferendogli altresì ogni più ampia ed occorrente facoltà per l'esecuzione del mandato medesimo essendo altresì autorizzato ad apportare modifiche allo schema di convenzione che si rendessero necessarie per meglio identificare e descrivere i contenuti;

Con separata ed unanime votazione si dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE VOLONTARIA AI SENSI DEL REGOLAMENTO  
URBANISTICO EDILIZIO VIGENTE PER LA REGOLAMENTAZIONE  
DEL RIPRISTINO PARZIALE DI UN FABBRICATO ESISTENTE E LA  
CONTEMPORANEA VARIANTE ESSENZIALE AL P.D.C. N. 13/2012 DEL  
27/11/2012 NELL'AREA POSTA IN VIA DELLA CANAPA N. 12**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno nove del mese di luglio

09.07.2015

In Anzola dell'Emilia, nel mio studio in via Frassinago n. 6.

Avanti a me dottor Francesco Casarini, notaio in Anzola dell'Emilia, iscritto nel Collegio notarile del Distretto di Bologna, sono presenti:

1) - Premi Arch. Angelo, nato a Bologna il 19 aprile 1960, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del **Comune di ANZOLA DELL'EMILIA**, con sede in Anzola dell'Emilia via Grimandi n. 1, Codice Fiscale 80062710373, in forza di decreto di nomina del Sindaco n. 11 del 15 luglio 2014 ed in esecuzione della determina n.

cui si fa espresso riferimento (d'ora in poi il Comune);

2) - **GRANDI MAURIZIO**, nato a Porretta Terme (BO) il 3 dicembre 1953 e residente ad Anzola dell'Emilia (BO), Via Lunga n. 2, Codice fiscale: GRN MRZ 53T03 A558P,

- **GRANDI MIRKO**, nato a Porretta Terme (BO) il 20 agosto 1973 e residente ad Anzola dell'Emilia, via Emilia n. 167, Codice fiscale: GRN MRK 73M20 A558E.

proprietari e aventi titolo dell'area e del fabbricato posti ad Anzola dell'Emilia in via Della Canapa n. 12, meglio infra descritti, di cui al PDC n. 13/2012 del 27/11/2012 riguardante la "Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ed ampliamento di un fabbricato al fine di realizzare una unità immobiliare ad uso residenziale", di seguito denominato "Committente"

**PREMESSO CHE**

- il committente è titolare del permesso di costruire n. 13/2012 del 27/11/2012 riguardante la "Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ed ampliamento di un fabbricato al fine di realizzare una unità immobiliare ad uso residenziale";

- i lavori relativi al PDC di cui sopra sono ancora incorso di esecuzione;

- il Committente è intenzionato a presentare, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 (L) punto d) del DPR 380/2001 e ss.mm., una S.C.I.A. relativa al ripristino parziale di un preesistente fabbricato ad uso promiscuo (abitazione e servizi agricoli). Detto fabbricato ha la destinazione e consistenza determinata dai seguenti precedenti edilizi:

o licenza Edilizia n. 77/73 del 06/04/1974 per quanto riguarda la destinazione ad uso abitativo (allegato A)

o concessione Edilizia n. 54/82 del 11/08/1982 per quanto riguarda la consistenza (allegato B)

- In particolare il preesistente fabbricato occupava un'area di sedime pari a  $13,50 \times 24,80 = 334,80$  mq ed era distribuito su due piani per una consistenza di circa 545 mq di Su di cui almeno 300 ad uso abitazione ed il resto ad uso stalla e

magazzini;

Detti precedenti saranno allegati alla presente (allegati 1 e 2).

#### CONSIDERATO CHE

- per esigenze famigliari si ritiene opportuno ed utile ricostruire solo parzialmente il preesistente fabbricato e precisamente una porzione ad un solo piano di circa 85 mq di superficie utile da destinarsi a garage e servizi;
- per esigenze famigliari sarebbe opportuno, nel contempo, trasferire parte della superficie utile ad uso abitazione non utilizzata nel ripristino del fabbricato preesistente nel fabbricato di cui al PDC n. 13/2012 del 27/11/2012 attualmente in corso di realizzazione;
- detta superficie utile dovrà essere contenuta nel massimo degli 85 mq ricostruiti, da definirsi con apposito progetto e comunque ottenuta senza alcuna variazione della sagoma planivolumetrica del fabbricato di cui al PDC 13/2012.;
- l'intervento di ripristino del fabbricato preesistente, essendo configurato come Ristrutturazione Edilizia, dovrebbe essere realizzato attraverso lo strumento della SCIA;

tra i componenti sopra citati si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 Premessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

#### **Art.2 Oggetto**

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare l'esigenza del committente di realizzare nell'area di sua proprietà l'intervento di ripristino PARZIALE del fabbricato preesistente, da destinarsi (invece che ad uso superficie utile abitativa) ad uso servizi abitativi per circa 85 mq di superficie netta accessoria, contemporaneamente al trasferimento di un massimo pari alla medesima quantità di superficie utile ad uso abitativa nel fabbricato di cui al PDC 13/2012. IN TAL MODO TUTTA LA SUPERFICIE UTILE ABITATIVA VERRA' CONCENTRATA IN UN UNICO IMMOBILE, MANTENENDO NEL FABBRICATO DI NUOVA PREVISIONE (RIPRISTINO) SOLO LA SUPERFICIE ACCESSORIA. L'intervento è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e all'ulteriore onere del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 15/2013, determinati sia per quanto riguarda il ripristino del fabbricato preesistente che per quanto riguarda il traferimento di superficie utile abitabile nel fabbricato di cui al PDC 13/2012.

#### **Art.3 Interventi oggetto della convenzione e prescrizioni edificatorie.**

Gli interventi oggetto della convenzione saranno la SCIA per il parziale ripristino del fabbricato preesistente da destinarsi a servizi alla abitazione e la SCIA per il trasferimento della superficie utile ad uso abitazione che potranno essere presentate dopo la stipula della presente convenzione e comunque nell'arco di validità della stessa.

Le prescrizioni edificatorie saranno quelle derivanti dalla normativa nazionale e regionale e comunque i lavori non dovranno comportare un aumento di volume del fabbricato di cui al PDC n. 13/2012. Il committente si impegna inoltre a mantenere, per almeno 20 anni dalla stipula della presente convenzione, la destinazione a servizi

alla abitazione del fabbricato oggetto del parziale ripristino

**Art. 4 Trasferimento di impegni ed oneri in caso di alienazione delle aree**

Nel caso di cessione delle aree e/o fabbricati indicati in premessa il “committente” ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

A tale scopo il “committente” si impegna per quanto di propria spettanza, a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

**Art. 5 Sanzioni amministrative e penali**

Il “committente” dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nel DPR 380/2001 ss.mm.

**Art. 6 Spese a carico della proprietà e dei soggetti attuatori**

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplicato della nota di registrazione, sono a totale carico del “committente”.

**Art. 7 Contestazioni e giurisdizione**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al RUE vigente attualmente nel Comune di Anzola dell'Emilia.

Per eventuali controversie che dovessero sorgere fra le parti in dipendenza e comunque in relazione alla presente convenzione si dichiara che il tribunale competente è quello di Bologna.

**Art. 8 Durata e validità della convenzione**

La convenzione avrà validità per tutta la durata di vigenza dei titoli edilizi ad essa collegati e comunque per una durata massima di anni 20 ANNI dalla data di sottoscrizione del presente atto, decorsi i quali perderanno d'effetto tutti gli obblighi e tutte le previsioni realizzative.

Lo stato dei luoghi sarà definito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti a quella data.

**Art. 9 Trascrizione**

Agli effetti della trascrizione si dichiara che la consistenza immobiliare da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinta all'UTE di Bologna come segue:

Comune di Anzola dell'Emilia

Catasto Fabbricati

**Foglio 25:**

- mappale 614 Cat. C/2 Cl. 1 mq. 100 R.C.E. 185,92,

- mappale 627 area urbana di mq. 156,

- mappale 628 area urbana di mq. 20.

Catasto Terreni

**Foglio 25**

- mappale 614 e.u. di mq. 1587,

- mappale 627 e.u. di mq. 156,

- mappale 628 e.u. di mq. 20.

Allegati, dei quali i comparenti dispensano me notaio dal darne lettura:

- 1) Estratto da Licenza Edilizia n. 77/73 del 06/04/1974 per quanto riguarda la destinazione ad uso abitativo;
- 2) Estratto da Concessione Edilizia n. 54/82 del 11/08/1982 per quanto riguarda la consistenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano per tre facciate di un foglio, di cui ho dato lettura ai Componenti che su mia interpellanza lo hanno approvato e confermato.

Sottoscritto alle ore

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

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero Delibera **78** del **07/07/2015**

**AREA TECNICA**

---

OGGETTO

**APPROVAZIONE CONVENZIONE EDILIZIA ATTA A REGOLAMENTARE LA DISTRIBUZIONE DI SUPERIFICI IN UN LOTTO DI INTERVENTO PRIVATO.**

---

*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: <b>FAVOREVOLE</b>  <p style="text-align:right">IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> Data 03/07/2015 <p style="text-align:right">PREMI ANGELO</p>
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:  Data

---



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 78 DEL 07/07/2015**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO  
MARCHESINI LORIS

IL SEGRETARIO GENERALE  
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 09/07/2015