

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**



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

APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241 DEL 7 AGOSTO 1990 SOSTITUTIVO DI PRECEDENTE ATTO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 119 DEL 21.09.2010 E SOTTOSCRITTO IL 13.12.2010 RIGUARDANTE GLI IMPEGNI CORRELATI ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDIFICATORI IN AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA AC\_1 DEL CAPOLUOGO.

*Nr. Progr.* **44**  
*Data* **22/03/2016**  
*Seduta NR.* **11**  
*Titolo* **6**  
*Classe* **1**  
*Sottoclasse* **0**

*L'anno DUEMILASEDICI questo giorno VENTIDUE del mese di MARZO alle ore 11:00 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       | S                        |
| MARCHESINI LORIS          | ASSESSORE     | N                        |
| GIORDANO ANTONIO          | ASSESSORE     | S                        |
| ROMA ANNALISA             | ASSESSORE     | S                        |
| TOLOMELLI VANNA           | ASSESSORE     | S                        |
| ZACCHIROLI DANILO         | ASSESSORE     | S                        |
| <i>Totale Presenti: 5</i> |               | <i>Totali Assenti: 1</i> |

Assenti giustificati i signori:

MARCHESINI LORIS

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. VERONESI GIAMPIERO in qualità di 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 ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241 DEL 7 AGOSTO 1990 SOSTITUTIVO DI PRECEDENTE ATTO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 119 DEL 21.09.2010 E SOTTOSCRITTO IL 13.12.2010 RIGUARDANTE GLI IMPEGNI CORRELATI ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDIFICATORI IN AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA AC\_1 DEL CAPOLUOGO.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- le Società ICEA soc. coop. e MARVITT srl hanno provveduto a suo tempo a presentare n. 2 apposite osservazioni al PSC ed al RUE adottati, annotate al protocollo generale rispettivamente ai nn. 13016 e 13018 del 03.07.2009 richiedendo la possibilità di inserire una porzione del terreno di loro proprietà quale ambito in ampliamento del Comparto C2.1 già in attuazione con il vigente PRG;
- il contenuto della proposta atteneva al riconoscimento di una capacità edificatoria residenziale e per usi complementari pari a 3.500 mq di Su, riconducendo il tutto in area AC\_1\*\* facente parte del sistema delle Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato, a fronte dell'impegno di progettare e realizzare da parte dei medesimi un nuovo padiglione scolastico da realizzarsi in Via Chiarini, per un importo corrispondente ad € 1.000.000,00 (un milione/00);
- in sede di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, PSC e RUE rispettivamente approvati con deliberazioni n. 34 e n. 35 assunte dal Consiglio Comunale in data 07.04.2011, si è provveduto a recepire normativamente il contenuto dell'Accordo ex Art. 11 della Legge n. 241/1990, allo scopo sottoscritto in data 13.12.2010 previa approvazione della Giunta Comunale avvenuta con deliberazione n. 119 del 21.09.2010;

Richiamata la vicenda inerente il fallimento della Società ICEA soc. coop. che di fatto non è più in grado di dare attuazione all'esecuzione degli interventi privati e pubblici e rilevata una disponibilità da parte della Società MARVITT s.r.l. a sostituirsi completamente agli impegni assunti a suo tempo dalla Società ICEA soc. coop. in caso di acquisizione dell'intera proprietà dei terreni oggi urbanisticamente classificati come area AC\_1\*\* ed individuati catastalmente C.T. Foglio 36 Mappali 652 parte, 700 parte, 724 parte, 725, 699 parte e 726 parte, a condizione di una revisione degli impegni a suo tempo assunti e sottoscritti dai soggetti attuatori;

Sottolineato come gli impegni assunti dai soggetti privati possano oggi essere traggurati in un orizzonte temporale non definibile e comunque correlato all'andamento del mercato immobiliare residenziale, non consentendo di individuare neanche con largo margine di approssimazione il momento di cessione ed entrata in servizio del nuovo padiglione scolastico;

Prendendo atto dell'attuale congiuntura economica, è interesse del Comune attualizzare il complesso degli impegni a suo tempo assunti dai proponenti, in modo da consentirne una traduzione in concreto in termini più certi e ravvicinati;

Ritenendo congrua ed accettabile la proposta di revisione dell'Accordo in vigore consistente nel sostituire l'impegno di realizzazione e cessione del nuovo padiglione scolastico, con la cessione al Comune di due lotti edificabili per una potenzialità edificatoria di 1000 mq di Su, comprensivi di urbanizzazioni realizzate, mantenendo il soggetto privato una quota di spettanza nel comparto consistente nei residui 2.500 mq di Su;

Evidenziato come al fine di allineare i contenuti di revisione dell'Accordo in parola occorra provvedere ad una variante di aggiornamento del RUE, ed in specifico all'Art. 38, Punto 4 relativamente alla citazione dell'atto di riferimento per l'attuazione del sub ambito evidenziato nella cartografia dello strumento urbanistico;

Richiamata la richiesta di revisione dell'accordo ex Art. 11 Legge n. 241/1990 in parola pervenuta il 15 Marzo 2016 da parte dell'Amministratore unico della Società Marvitt s.r.l.;

Visti:

- il PSC (Piano Strutturale Comunale) ed il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), strumenti urbanistici comunali in vigore;
- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 nel testo vigente;
- la Legge n. 241/1990 art. 11;

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 l'Accordo procedimentale da sottoscrivere con gli attuatori del sub ambito in questione, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, con i contenuti di cui sopra, ed in bozza allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) 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 la convenzione stessa;
- 3) Di recepire con una variante di aggiornamento del RUE, ed in specifico all'Art. 38, Punto 4, il contenuto del nuovo accordo relativamente alla citazione dell'atto di riferimento per l'attuazione del sub ambito evidenziato nella cartografia dello strumento urbanistico;

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.

## COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

(Provincia di Bologna)

### ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11, L. N. 241/1990 accessivo al provvedimento di attuazione del PSC.

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Sede comunale di Anzola dell'Emilia, tra

1) il **Comune di Anzola dell'Emilia** (BO), in persona del Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, 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, ai sensi dell'art. 32 del vigente Statuto comunale ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutivo ai sensi di legge, (d'ora in poi, per brevità: *il Comune*), e

2) **Fallimento I.C.E.A. Soc. Coop. a r.l. in liquidazione**, con sede a Castelfranco Emilia (MO) in Via Mascagni n.8, C.F. e P.I. 00160470365, rappresentata dal Dott. Claudio Trenti, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Curatore Fallimentare

3) **MARVITT S.r.l.**, con sede a Bologna in Via Rubbiani n.6/2, C.F. 00144710373 e P.I. 00802531202, rappresentata dall'Ing. Stefano Marzadori, nato a Budrio (BO) il 13/03/1954, in qualità di Legale Rappresentante;

entrambe proprietarie al 50% cadauna proindiviso di un ampio terreno posto in Anzola Emilia confinante con il comparto edificabile C2.1 del capoluogo, distinto al C.T. foglio 36 Mappali nn. 27, 28, 490, 651, 652, 693, 694, 698, 699, 700, 724, 725, avente una superficie di mq 60.908.

(d'ora in poi: *le Società*)

### PREMESSO CHE:

. in data 13/12/2010 con sottoscrizione di Accordo ex Art. 11 della Legge N° 241/1990 si è dato seguito a quanto approvato dalla Giunta comunale con deliberazione N°119 del 21/09/2010;

. che nello specifico l'accordo ha condiviso con le Società I.C.E.A. soc. coop. e MARVITT s.r.l. l'accoglimento di osservazioni al PSC ed al RUE adottati, annotate al protocollo generale rispettivamente prot. 13016 del 03/07/2009 e prot. 13018 del 03/07/2009 con le quali si richiedeva la possibilità di inserire una porzione del terreno di loro proprietà quale ambito contiguo al Comparto C2.1 di PRG già in corso di attuazione;

. che in sede di approvazione degli strumenti urbanistici (Delibera di Consiglio comunale N° 34 del 07/04/2011) e RUE (Delibera di Consiglio comunale N° 35 del 07/04/2011), il Comune ha

provveduto ad inserire specifica scheda atta ad individuare la capacità edificatoria esprimibile nel lotto questione pari a 3.500 mq di Su, riconducendo il tutto in area AC\_1\*\* facente parte del sistema delle *Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato*,

. che l'accordo richiamato ed espressamente citato nel RUE vigente, pone a carico degli attuatori, nell'ambito della esecuzione delle opere private e degli standard urbanistici necessari a dotare l'area a destinazione residenziale dei servizi, anche la realizzazione di un nuovo padiglione scolastico da realizzarsi in Via Chiarini, per un importo corrispondente ad € 1.000.000,00 (un milione/00);

. che successivamente i soggetti attuatori hanno provveduto a redigere e consegnare all'Amministrazione il progetto del nuovo padiglione scolastico, poi approvato dalla Giunta comunale a livello di definitivo con deliberazione N° 136 del 08/09/2011;

rilevato che l'intervento edificatorio privato nonché l'obbligo di realizzazione dell'opera pubblica scolastica fosse a carico di entrambe le società proprietarie in forma indivisa dei terreni;

richiamata la vicenda inerente il fallimento della società ICEA soc. coop. che di fatto non è più in grado di dare attuazione all'esecuzione degli interventi privati e pubblici;

rilevata una disponibilità da parte della società MARVITT s.r.l. a sostituirsi completamente agli impegni assunti a suo tempo dalla società ICEA soc. coop. in caso di acquisizione dell'intera proprietà dei terreni oggi urbanisticamente classificati come area AC\_1\*\* ed individuati catastalmente C.T. Foglio 36 Mappali 652 parte, 700 parte, 724 parte, 725, 699 parte e 726 parte, a condizione di una revisione degli impegni a suo tempo assunti e sottoscritti dai soggetti attuatori;

sottolineato come gli impegni assunti dai soggetti privati possano oggi essere traggurati in un orizzonte temporale non definibile e comunque correlato all'andamento de mercato immobiliare residenziale, non consentendo di individuare neanche con largo margine di approssimazione il momento di cessione ed entrata in servizio del nuovo padiglione scolastico;

### **CONSIDERATO CHE:**

- prendendo atto della attuale congiuntura economica, è interesse del Comune atualizzare il complesso degli impegni a suo tempo assunti dai proponenti, in modo da consentirne una traduzione in concreto in termini più certi e ravvicinati;

- è quindi interesse del Comune di Anzola dell'Emilia dare attuazione al precedente accordo modificando gli impegni assunti dai soggetti attuatori negli atti richiamati, nel caso di acquisizione in piena proprietà delle aree già inserite in AC\_1\*\* da parte della MARVITT s.r.l. mantenendo a

carico della stessa un valore di opere da farsi equivalente a quello previsto nel precedente accordo, da tradursi anche in cessione al Comune di lotti edificabili urbanizzati di valore corrispondente, il tutto rapportato al nuovo accordo;

Tutto ciò premesso, il Comune e le Società convengono di stipulare quanto segue.

### **Articolo 1 – Oggetto dell'accordo.**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. Il presente accordo annulla e sostituisce quello già sottoscritto in data 13/12/2010.
3. Il Comune ha già incluso nel PSC e nel RUE un'area di proprietà delle società, di estensione mq 15.500, con una potenzialità edificatoria in regime di edilizia residenziale libera di mq 3.500 di Su, a fronte dell'impegno contestualmente assunto dai soggetti proponenti di progettare e realizzare un nuovo padiglione scolastico per un importo complessivo di 1.000.000,00 €;

Con il presente accordo, le società dichiarano che il progetto della scuola già consegnato al Comune di Anzola dell'Emilia approvato dalla Giunta comunale con delibera n.136 del 08/09/2011 è di proprietà del Comune stesso e concorre agli impegni del presente accordo.

Le società si impegnano ad attuare l'area richiedendo per le opere di urbanizzazione un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis DPR n.380 del 2001 integrato con lo "Sblocca Italia" D.L. n.133 del 2014 al rilascio del quale cederanno gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia n.2 Lotti edificabili, come da allegato schema planivolumetrico (All. A) individuati con le lettere "I" ed "L" aventi una superficie fondiaria (Sf) di almeno mq 2.200 ed una\_ potenzialità edificatoria di mq 1.000 di Su oltre la superficie accessoria Sa prevista dal RUE vigente.

Il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà inoltre prevedere che le opere di urbanizzazione primaria non verranno pagate sulla base delle vigenti tabelle regionali, ma saranno realizzate dalle società anche per la quota di competenza dei lotti "I" ed "L" ceduti gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia dalle società stesse.

Per l'attuazione dei lotti edificabili, si procederà con i successivi Permessi di Costruire o altro titolo autorizzativo.

L'attuazione dell'AC\_1\*\* essendo un'"AREA RESIDENZIALE AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO" è prevista come intervento diretto non soggetto a PUA.

### **Articolo 2 – Impegni delle Parti.**

1. A seguito della sottoscrizione del presente accordo, il Comune si impegna a tradurre in una variante specifica del RUE (Art. 38) il riferimento al presente Accordo oltre che ad approvare il Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di urbanizzazione dell'intera zona AC\_1\*\* di mq

15.500 di proprietà delle Società come meglio rappresentata nella planimetria che si allega – all. A, individuata al Catasto Terreni al Foglio 36 Mappale 652 parte, 700 parte, 724 parte, 725, 699 parte, 726 parte su cui è possibile realizzare una Superficie Utile individuata nel PSC e RUE vigente forfetariamente di mq 3.500 da collocare in più edifici in regime di edilizia libera all'interno della zona AC\_1\*\* su cui ricavare anche gli standard pubblici previsti dalle NTA del RUE.

I parametri edilizi, gli standard, le dotazioni, etc, a cui dovrà fare riferimento il progetto per la realizzazione della Superficie Utile già individuata in mq 3.500, saranno quelli delle zone AC\_1 disciplinate dal RUE, con le seguenti eccezioni in merito a:

- parcheggi pertinenziali (Pp) che potranno essere localizzati nell'area di pertinenza privata, anche a bordo strada, accessibile direttamente dalla strada stessa, purchè tale area sia privata ad uso pubblico annessa al lotto di riferimento, quale pertinenza dello stesso, in analogia al comparto in attuazione immediatamente a sud;

- verde privato condominiale (Vpc) che potrà essere sia privato annesso alle unità immobiliari, che condominiale, in quanto tale area è posizionata all'interno di una dotazione ecologica, che garantirà ad attuazione avvenuta, una quota di verde pubblico tale da soddisfare abbondantemente il parametro di qualità individuato dal RUE nel Vpc.

A fronte di tale attuazione, le Società si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia il progetto già redatto di un nuovo padiglione della scuola elementare del Capoluogo posta in Via Chiarini.

Le Società si impegnano inoltre a cedere gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato delle opere di urbanizzazione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione dell'Area AC\_1\*\* nonché n.2 lotti edificabili individuati con le lettere "T" ed "L" nella planimetria allegata aventi almeno una superficie fondiaria (Sf) di mq 2.200,00 ed una Su = mq 1000,00 oltre alla Superficie accessoria (Sa) prevista dalle norme del RUE vigente.

Le Società si impegnano a ripresentare la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione di quello già presentato in data 30/12/2011 prot. 23571/2011.

Le Società si impegnano a non pagare le opere di urbanizzazione primaria in base alle tabelle vigenti, al Comune, ma a realizzarle a loro cura e spese anche per la quota parte di pertinenza dei lotti "T" ed "L" senza alcun onere a carico del Comune.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche per stralci funzionali ai lotti per i quali verrà richiesto il Permesso di Costruire ed il Comune si impegna a collaudare anche stralci funzionali tali da consentire la richiesta dell'agibilità per i fabbricati realizzati e per i quali siano state realizzate la quotaparte delle opere di urbanizzazione che rendono agibili gli immobili stessi.

Lo stralcio delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei lotti "T" ed "L" verrà realizzato dopo l'avvenuta edificazione dei fabbricati su almeno 2 lotti di proprietà delle società.

Le società si impegnano inoltre all'eventuale riacquisto dei lotti "I" ed "L" a valori di mercato al momento dell'acquisto, da stimare in contraddittorio tra le parti, quando avranno venduto almeno il 90% delle unità immobiliari realizzate sui lotti di loro proprietà.

2. Ad avvenuta sottoscrizione del presente accordo, ed approvazione della variante al RUE di recepimento dello stesso, le Società potranno presentare disgiuntamente i singoli Permessi di Costruire, per la realizzazione dei fabbricati ad uso abitativo in regime di edilizia libera, nonché il relativo stralcio delle opere di urbanizzazione. Nella convenzione saranno individuate e computate le opere di urbanizzazione totali e di ogni singolo stralcio.

### **Articolo 3 – 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.
2. Si condivide che il presente Accordo possa essere sottoscritto anche da uno dei soggetti privati individuati, mantenendo piena validità, nel caso di acquisizione da parte dello stesso di tutti i diritti reali e di proprietà sulle aree in questione.

### **Articolo 4 – Adempimenti fiscali.**

1. Ai fini della registrazione del presente contratto, le parti chiedono l'applicazione dell'Imposta in misura fissa, a sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26/04/1986 n°131.

p. il Comune

Il Direttore Area Tecnica

(\_\_\_\_\_)

p. I.C.E.A. soc. coop. a r.l.

il Legale Rappresentante

(\_\_\_\_\_)

p. MARVITT s.r.l.

il Legale Rappresentante

(Ing. Stefano Marzadori)



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

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero Delibera **44** del **22/03/2016**

**AREA TECNICA**

---

OGGETTO

**APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241 DEL 7 AGOSTO 1990 SOSTITUTIVO DI PRECEDENTE ATTO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 119 DEL 21.09.2010 E SOTTOSCRITTO IL 13.12.2010 RIGUARDANTE GLI IMPEGNI CORRELATI ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDIFICATORI IN AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA AC\_1 DEL CAPOLUOGO.**

---

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

|   |   |
|---|---|
| IL<br>DIRETTORE<br>DELL'AREA<br>INTERESSATA                       | Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:<br><b>FAVOREVOLE</b><br><br>IL DIRETTORE AREA TECNICA<br><br>Data 21/03/2016<br><br>PREMI ANGELO |
| IL<br>DIRETTORE AREA<br>ECONOMICO /<br>FINANZIARIA E<br>CONTROLLO | Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:<br><br>Data  |

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 44 DEL 22/03/2016**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
VERONESI GIAMPIERO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 24/03/2016