

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA ATTA A REGOLAMENTARE UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ATTRAVERSO INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO - AREA IN VIA EMILIA N. 279 ANGOLO VIA MARCHETTI (AC-1).

Nr. Progr. **139**
Data **29/09/2016**
Seduta NR. **34**
Titolo **6**
Classe **3**
Sottoclasse **9**

L'anno DUEMILASEDICI questo giorno VENTINOVE del mese di SETTEMBRE alle ore 13:00 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	S
GIORDANO ANTONIO	ASSESSORE	S
ROMA ANNALISA	ASSESSORE	S
TOLOMELLI VANNA	ASSESSORE	S
ZACCHIROLI DANILO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 6</i>		<i>Totali Assenti: 0</i>

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

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 BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA ATTA A REGOLAMENTARE UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ATTRAVERSO INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO - AREA IN VIA EMILIA N. 279 ANGOLO VIA MARCHETTI (AC-1).

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 R.U.E. individua un'area residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC-1) ai sensi dell'art. 38 dello stesso, posta in Via Emilia n. 279 di proprietà dei Sigg.ri Montebugnoli Luca, Tarozzi Luisa e sulla quale interverrà quale soggetto attuatore il Sig. Belli Enrico, procuratore speciale di Urbana srl;
- tale area è oggetto di intervento edilizio diretto di ristrutturazione urbanistica, preceduto da convenzione urbanistica;
- la proprietà ha richiesto di poter effettuare l'intervento come da permesso di costruire Prot. n. 17.840 del 03.08.2016 e successivamente integrato;

Valutato il contenuto della bozza di convenzione presentata con elaborato allegato Prot. n. 21.279 del 20.09.2016;

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

D E L I B E R A

- 1) Di approvare lo schema di convenzione finalizzata a regolamentare l'intervento edilizio diretto di ristrutturazione urbanistica, relativo all'area residenziale posta in Via Emilia n. 279 di proprietà dei Sigg.ri Montebugnoli Luca, Tarozzi Luisa e sulla quale interverrà quale soggetto attuatore il Sig. Belli Enrico, procuratore speciale di Urbana srl;
- 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.

Comune di Anzola dell'Emilia

Convenzione URBANISTICA

per l'attuazione di ristrutturazione urbanistica diretta preceduta da convenzione
relativa al comparto AC_1 Via Emilia 279 - angolo via Marchetti

Oggi

Tra i signori Aldo Ansaloni nato a Sestola (MO) il 16/10/1957 che interviene al presente atto in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Anzola dell'Emilia e domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale in via Grimandi 1 C.F. in seguito denominato il Comune in forza di Decreto del Sindaco in data ----- e Delibera di Giunta n. ----- del-----

e

- Sig.ra Tarozzi Luisa nata a Bologna il 30/01/1943 residente a Bologna in Vicolo Bianco n°54 C.F. TRZLSU43A70A944W
- Sig. Montebugnoli Luca nato a Bologna il 06/10/1967 residente a 1800 King Arthur Cir Maitland, Florida 32751-5822 C.F. MNTLCU67R06A944E
- Sig. Belli Enrico nato a Bologna il 22/07/1976 residente in Valsamoggia loc. Crespellano via G. Falcone 6/a C.F. BLLNRC76L22A944C in qualità di procuratore speciale di URBANA srl via Rubbiani n°5 40124 Bologna p.iva 03465331209

in seguito denominati gli Attuatori

premessi che

Gli Attuatori sono proprietari di immobili in Anzola dell'Emilia via Emilia n° 279 aventi superficie fondiaria pari a mq 7587,44 catastali, allibrati al Catasto Urbano al foglio 34 mapp. 47 di complessivi mq 3476 suddivisi:

sub 12 di proprietà Montebugnoli Luca

sub 13 di proprietà Montebugnoli Luca

sub 14 di proprietà di Tarozzi Luisa

sub 15-16-17-18-21 beni comuni non censibili

sub 22 di proprietà Montebugnoli Luca

ed al Catasto terreni foglio 34 mapp. 487 di complessivi mq 3277 di proprietà di Tarozzi Luisa,

mapp. 488 di complessivi mq 148 di proprietà di Tarozzi Luisa,

mapp. 489 di complessivi mq 40 come beni comuni non censibili,

mapp. 490 di complessivi mq 30 di proprietà di Montebugnoli Luca,

mapp. 491 di complessivi mq 206 come beni comuni non censibili,

mapp. 492/parte di mq 410,44

mappali tutti ricompresi nell'ambito AC_1 del vigente RUE con indice di utilizzazione fondiaria uf= 0.30 mq/mq.

Su tale terreno gli Attuatori hanno intenzione di presentare un progetto per la costruzione di 14 villette per un totale di Superficie utile Su di mq 1452,94

ed una Superficie accessoria Sa di mq 346,10.

Sul lotto insistono 2 edifici (foglio 34 sub 47 sub dal 13 al 18/parte e sub 12 e 18/parte) gli stessi hanno una Su legittima di mq 459,80 (415,15 mq (DIA art.2 L.662/1996) + 44,65 mq (licenza n. 55/1979)) ed una Sa legittima di mq 82,47.

Gli Attuatori ritengono necessario suddividere il lotto edificabile in otto stralci funzionali onde poter costruire l'intero complesso in tempi successivi, dato il particolare momento del mercato immobiliare ed anche nell'eventualità di cedere a costruttori edili in tutto o in parte il progetto per la costruzione delle 14 villette, nel qual caso tutta la presente convenzione con la ripartizione dell'indice edificatorio residuo tra gli otto stralci, gli standard e gli oneri verrà integralmente riportata nell'atto di vendita onde gli acquirenti subentrino integralmente nella convenzione.

La progettazione, quindi, prevede la suddivisione dell'intero lotto in otto stralci funzionali aventi ognuno i seguenti parametri:

Stralcio funzionale 1) strada, parcheggi ed aree verdi per piantumazione alberi Sf mq 1455,00

Su 0,00 Sa 0,00

Stralcio funzionale 2) Sf mq 409,38 Su edificabile mq 207,77 Sa edificabile 49,75 S permeabile > 50% della superficie scoperta dello stralcio

Stralcio funzionale 3) Sf mq 418,16 Su edificabile mq 207,48 Sa edificabile 49,32 S permeabile > 50% della superficie scoperta dello stralcio

Stralcio funzionale 4) Sf mq 449,20 Su edificabile mq 311,22 Sa edificabile 73,98 S permeabile > 50% della superficie scoperta dello stralcio

Stralcio funzionale 5) Sf mq 379,17 Su edificabile mq 207,77 Sa edificabile 49,75 S permeabile > 50% della superficie scoperta dello stralcio

Stralcio funzionale 6) Sf mq 489,37 Su edificabile mq 311,22 Sa edificabile 73,98 S permeabile > 50% della superficie scoperta dello stralcio

Stralcio funzionale 7) Sf mq 437,15 Su edificabile mq 207,48 Sa edificabile 49,32 S permeabile > 50% della superficie scoperta dello stralcio

per un tot di Su di mq 1452,94 ed un tot di Sa di mq 346,10

Stralcio funzionale 8) (residua proprietà degli Attuatori) Sf mq 3139,52+410,44=3549,96 Su legittima mq 459,80 Sa legittima mq 82,47 ; Su ancora edificabile mq 363,49 e Sa ancora edificabile mq 937,16; Superficie permeabile > 50%

La superficie permeabile dello stralcio funzionale 1 è stata ricavata all'interno dello stralcio funzionale 8 per un totale di mq 742,79 > 50% della Sf= 727,50 mq

Dato atto che complessivamente sull'insieme degli immobili catastalmente censiti al foglio 34 mappali 47, 487, 488, 489, 490, 491, 492 parziale aventi Sf complessivamente pari a mq 7587,44 è ammessa l'edificazione di mq 2276, 23 di Su ai sensi dell'art. 38 del vigente RUE e mq 1365,73 di Sa ai sensi dell'art. 15 del vigente RUE e dato atto che come sopra articolata la suddivisione in stralci prevede complessivamente:

Su di progetto complessivamente assegnata agli stralci da 2 a 7	mq	1452,94	
Su legittima dello stralcio 8	mq	459,80	

Totale Su	mq	1912,74	< mq 2276,23
Sa di progetto complessivamente assegnata agli stralci da 2 a 7	mq	346,10	
Sa legittima dello stralcio 8	mq	82,47	

Totale Sa	mq	428,57	< 1365,73

Le residue potenzialità edificatorie di Su mq 363,49 ed Sa mq 937,16 assegnate allo stralcio n.8 potranno essere utilizzate, nei termini del vigente Piano Strutturale Comunale e del vigente Rue.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue

Art.1 Contenuti in premessa

La premessa con i relativi dati riportati sono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 Oggetto della convenzione

Costituiscono oggetto della presente convenzione gli interventi edilizi da realizzarsi nell'area posta in Anzola dell'Emilia distinta al Catasto Terreni al foglio 34 mappali 47, 487, 488, 489, 490, 491 e parziale 492 avente Sf complessivamente pari a mq 7587,44 e qualificata nel vigente Rue come ambito AC-1 cui corrisponde un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,30$ mq/mq.

La presente convenzione ha lo scopo di inquadrare l'area di intervento come unico ambito di progettazione, definendone la capacità edificatoria complessiva, le relative dotazioni, nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC, RUE) ed il regime realizzativo delle previsioni, attuabili anche per singoli stralci funzionali a cui potranno essere riferiti alle singole istanze di permessi di costruire e singole richieste di conformità edilizia ed agibilità; il tutto come meglio individuato nella Tavola CONV. allegata al presente atto che si ritiene vincolante.

Ogni modifica all'assetto parametrico di cui alla tavola richiamata potrà avvenire esclusivamente tramite modifica di variante in aggiornamento al presente atto e comunque in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Art. 3 Dotazioni territoriali

Parcheggi pubblici totali dovuti ai sensi del vigente Rue $0,25$ mq/mq di Su

Su di progetto pari a mq $1452,94 \times 0,25 =$ mq 363,23

Art. 4 Attuazione degli interventi

Il lotto edificabile come sopra detto corrisponde ad una Sf mq 7587,44

Su tale lotto, suddiviso in otto stralci funzionali, si potranno edificare gli edifici previsti a seguito del rilascio di singoli permessi di costruire, rispettando per ogni lotto la Su, la Sa e la Sp previsti in premessa per ogni singolo stralcio corrispondente e nel pieno rispetto di ogni altra disposizione urbanistico-edilizia vigente.

Art. 5 Monetizzazione della dotazione territoriale PU (parcheggi pubblici)

Gli Attuatori chiedono di poter monetizzare la quota dovuta di parcheggio pubblico PU poiché la strada che disimpegna i lotti edificabili è privata e diventerebbe particolarmente difficile ed onerosa da parte della pubblica amministrazione la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune, valutata l'esiguità delle aree da cedere e riscontrando la difficile ed onerosa gestione

da parte della pubblica amministrazione, ammette fin d'ora la monetizzazione richiesta e le parti convengo che il pagamento di tale monetizzazione avverrà nel seguente modo:

1° rata euro 10.000,00 (diecimila) al primo PdC

2° rata 1/2 della quota restante al secondo PdC

3° rata saldo della quota al terzo PdC

Art. 6 Oneri di urbanizzazione e contributo per il costo di costruzione e monetizzazione del PU

Al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire riguardanti i vari stralci dovranno essere versati al Comune gli oneri di U1 e U2, il costo di costruzione oltre alla quota di monetizzazione del PU come definito al punto art.5.

Art. 7 Spese

Le spese di registrazione del presente atto sono assunte dagli Attuatori, che invocano i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Art. 8 Allegato

Si allegano al presente atto con validità meramente descrittiva la seguente tavola:

TAV. CONV. –Planimetria con stralci funzionali da allegare alla convenzione;

ALLEGATO A. lavorazioni tombinamento fosso

Art. 9 Durata della presente Convenzione

La presente convenzione ha validità 10 anni

Art. 10 Impegni del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore, se richiestogli dall'amministrazione comunale, avendone essa stessa i requisiti necessari, si impegna, nell'arco della durata della presente convenzione, ad eseguire l'opera di tombamento del fosso presente in Via Marchetti, solamente per il tratto antistante l'area di proprietà e a sua cura e spese.

Resteranno esclusi i costi di eventuali acquisizioni dell'area stessa ed eventuali oneri relativi all'opera stessa, che non siano il costo dell'opera stessa.

I soggetti attuatori sono esonerati da ogni impegno di manutenzione, costi di gestione, oneri

notarili e di legge di qualsiasi natura, potranno anche decidere le tempistiche di esecuzione sempre entro e non oltre la scadenza della presente convenzione.

Nell'allegato A viene indicato l'elenco delle opere.

Inoltre i soggetti attuatori, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, cederanno gratuitamente l'area individuata con quadrettatura Arancio di circa mq 346,70 identificata nella tavola CONV. Allegata in quanto potenzialmente utili all'eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico riguardanti l'allargamento dell'accesso alla via Marchetti nonché l'adeguamento della fermata dei bus.

L'ente comunale in fase di acquisizione si impegnerà ad esonerare gli attuatori dal pagamento di oneri notarili e qualsiasi altro onere di legge e/o economico da adempiere e non richiederà alcuna opera ai soggetti attuatori per l'acquisizione ed eventuali lavori necessari sulla stessa area compreso adeguamento di recinzioni, taglio alberature, spostamento di servitù, ecc. ecc.

L'amministrazione garantirà inoltre, la fruizione da parte degli attuatori ed eventuali aventi causa dell'area, di tutte le utenze e/o allacci di scarichi che dovessero passare interrati sotto la stessa, accollandosi le spese di eventuali modifiche.

Letto, approvato e sottoscritto.

Le parti:

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **139** del **29/09/2016**

AREA TECNICA

OGGETTO

APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA ATTA A REGOLAMENTARE UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ATTRAVERSO INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO - AREA IN VIA EMILIA N. 279 ANGOLO VIA MARCHETTI (AC-1).

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 28/09/2016 ANSALONI ALDO
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: Data

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 139 DEL 29/09/2016

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VERONESI GIAMPIERO

IL SEGRETARIO GENERALE
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 11/10/2016