

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA

APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 RIGUARDANTE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE POSTE IN VIA BAIESI N. 118 ANGOLO VIA B. CROCE - AREA EX MONTIECO.

Nr. Progr. **94**
Data **20/12/2017**
Seduta NR. **12**
Titolo **6**
Classe **1**
Sottoclasse **0**

Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 20/12/2017

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **20/12/2017** 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>
VERONESI GIAMPIERO	S	VECCHI ALESSIA	S	FACCHINI MICHELE	S
MARCHESINI GIULIA	S	TORLAI FABIO	N	BORGHI VITTORIO	S
LAFFI ELISA	N	QUERZÈ DAVIDE	S	MANSERVISI ALESSANDRO	S
MADDALONI CARMINE	S	IOVINO PAOLO	S		
CRUCITTI PAOLA	S	SCARPELLI SILVIA	N		
MORANDI NADIA	S	GALLERANI GABRIELE	S		
BORTOLANI STEFANO	S	ZAVATTARO LEONARDO	S		
<i>Totale Presenti: 14</i>		<i>Totali Assenti: 3</i>			

Assenti giustificati i signori:

LAFFI ELISA, TORLAI FABIO, SCARPELLI SILVIA

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

MARCHESINI LORIS, GIORDANO ANTONIO, ROMA ANNALISA, TOLOMELLI VANNA

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, IOCCA FILOMENA.

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

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

VECCHI ALESSIA, BORTOLANI STEFANO, MANSERVISI ALESSANDRO.

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:

APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 RIGUARDANTE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE POSTE IN VIA BAIESI N. 118 ANGOLO VIA B. CROCE - AREA EX MONTIECO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in Via Baiesi n. 118 angolo Via B. Croce è presente un'area originariamente adibita a deposito di oli della Ditta Montieco con soprastanti fabbricati in parte demoliti ed in parte destinati a residenza;
- l'area e l'intorno si presenta degradata, con porzioni pubbliche non completate, nonostante sia urbanisticamente "incastonata" tra edifici residenziali e dotazioni territoriali a verde pubblico;
- l'area, di proprietà degli Attuatori proponenti, ha destinazione urbanistica AC_1 – "Area Residenziale ad Assetto Urbanistico Consolidato";
- gli Attuatori hanno proposto di intraprendere la propria riqualificazione intervenendo anche su parti pubbliche nonché a mettere a disposizione porzioni della loro proprietà per finalità di interesse pubblico consistenti:
 - in un intervento di riqualificazione ambientale del proprio ambito e del contesto circostante che prevede la bonifica del terreno, con certificazione dei livelli di inquinamento attestati da organismi pubblici (es. Arpae), sui quali originariamente era insediata l'Azienda Montieco che trattava smaltimento oli;
 - la sistemazione di aree stradali per la realizzazione di un percorso pedonale in fregio alla Via Baiesi e Via B. Croce;
 - la riorganizzazione di porzioni di area gravate da servitù pubblica di fognatura da tempo abbandonate ovvero non utilizzate né ordinariamente mantenute;
 - la delimitazione e manutenzione della dotazione di verde pubblico adiacente l'area degli Attuatori finalizzata alla sistemazione a carattere ecologico di una porzione di proprietà comunale destinata a previsione di verde pubblico ma ancora non delimitata, né attuata, né mantenuta;
 - la realizzazione di edifici residenziali consentiti sul lotto di proprietà associato contestualmente ad opere di pubblica utilità nelle aree circostanti così da andare a ricucire un tessuto urbano che attualmente risulta composto da realtà a se stanti, frammentate e non mantenute a causa anche del modesto interesse che rivestono tali aree nel contesto globale qualora escluse da un sistema più vasto che ne consenta una organica complessiva ed efficace globale riqualificazione;
 - la stima riguardante lo specifico progetto di riqualificazione ambientale prevede la realizzazione di opere pubbliche per un importo corrispondente a circa € 180.000,00 quali:
 - la realizzazione di dotazione territoriale di parcheggi pubblici, costituiti da posti auto disposti a pettine in continuità di quelli esistenti sulla Via Reggiani a servizio del parco pubblico comunale;
 - il potenziamento dell'offerta di giochi nell'area verde già in essere nello stesso parco, tramite l'installazione di alcune giostre ed altalene;

- un percorso pedonale protetto per uno sviluppo di circa ml. 1,50 che collegherà Via Reggiani a Via B. Croce passando per il parco pubblico e attraversando un'area che attualmente è degradata ed inutilizzata da anni;
- l'installazione di impianto di illuminazione pubblica notturna estesa ai percorsi e al parco adiacente costituito da lampioni dotati di rete, pozzetti e allaccio alla rete pubblica di alimentazione;
- la realizzazione di un marciapiede per uno sviluppo di circa ml. 210 che collegherà il tratto di strada compreso tra i tratti esistenti di Via B. Croce con i tratti esistenti di Via Baiesi ove al momento non esiste marciapiede né alcuna protezione per la circolazione pedonale ed è carente sotto il profilo dell'idonea accessibilità generalizzata a diverse categorie di utenti (D.M. n. 236/1989);
- per conseguire le finalità di interesse pubblico riguardanti la bonifica, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree private e pubbliche interessate da tale intervento e per conseguire la riorganizzazione delle stesse, gli Attuatori si renderanno disponibili ad acquisire parte di un terreno limitrofo, ora di proprietà del Comune, corrispondendo al Comune il valore sulla superficie potenzialmente edificabile in sito, (Riferimento valore delle Aree Residenziali Capoluogo e Lavino di Mezzo) indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 133 del 25.11.2014, riconvertendo tale importo in opere di pubblica utilità esterne al lotto degli Attuatori;
- l'area oggetto di intervento risulterà, a seguito della integrazione dell'area comunale necessaria ai fini della riqualificazione del contesto, conseguentemente di superficie maggiore;
- per perequare ed agevolare la riqualificazione anche delle aree oggi di proprietà comunale le quali vertono in stato di abbandono e non completate causando problematiche igieniche ai contesti circostanti, i procedimenti di carattere urbanistico che il Comune intenderà attuare potranno comportare una maggiore densità dell'urbanizzato;
- la progettazione sia degli edifici residenziali che delle opere di interesse pubblico o di pubblica utilità sarà redatta da professionista abilitato, incaricato dagli Attuatori e tutti gli interventi proposti sono descritti negli elaborati grafici di progetto allegati all'Accordo;
- una volta realizzate tutte le opere a destinazione pubblica, queste saranno cedute al Comune gratuitamente;
- l'esatta determinazione dei confini tra le aree e l'aggiornamento catastale sono previste a cura e spese degli Attuatori;

Preso atto che:

- è interesse del Comune, considerata l'attuale congiuntura economica, attualizzare il complesso degli impegni assunti dai proponenti, in modo da consentirne una traduzione in concreto ed in termini certi e ravvicinati dell'interesse pubblico sotteso;
- l'interesse pubblico è inoltre attestato dall'applicazione dell'art. 16 - comma 4, lettera d-ter - del D.P.R. n. 380/2001 riguardante l'incremento di valore dipendente dalla maggiore densità edilizia (da 0,30 a 0,80) espressa a seguito dell'approvazione della specifica Variante urbanistica;

- è interesse del Comune dare attuazione agli impegni assunti dai Soggetti Attuatori, mantenendo a carico di essi un valore di opere da farsi e da tradursi anche in cessione al Comune delle opere di pubblica utilità realizzate o per destinarli ad opere di urbanizzazione secondaria di valore corrispondente;

Rilevato altresì:

- l'interesse pubblico per l'attuazione dell'intervento proposto dal Soggetto Attuatore e allo scopo di identificare un percorso istituzionale ed amministrativo condiviso, il Comune e il Soggetto Attuatore hanno avviato un confronto preliminare che ha portato a diversi incontri e numerosi altri successivi colloqui con gli uffici competenti;
- in esito a detti incontri è stata condivisa l'importanza strategica del Progetto ed è stata individuata come procedura idonea a permetterne la realizzazione, quella dell'Accordo operativo la quale è assumibile nello strumento già previsto dalla legislazione vigente nell'art. 11 della Legge n. 241/1990, recante "*accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*";
- alla luce di tali premesse, appaiono sussistere i presupposti che, ai sensi dell'art. 11, Legge n. 241/1990 giustificano la conclusione dell'Accordo operativo, ed anche in una prospettiva di modifica della legislazione regionale in tema di tutela ed uso del territorio, in quanto:
 - a) sono evidenziati i presupposti ed i profili di pubblico interesse che devono essere presenti per la conclusione dell'accordo medesimo;
 - b) non emergono profili di pregiudizio verso soggetti terzi, anche in relazione al fatto che il presente accordo è finalizzato alla definizione dei contenuti di successivi e futuri provvedimenti amministrativi, sicché i relativi procedimenti di formazione garantiscono adeguatamente le posizioni giuridiche di soggetti terzi interessati o contro-interessati;
 - c) l'interesse pubblico è inoltre attestato dall'applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 riguardante l'incremento di valore dipendente dalla maggiore densità edilizia (da 0,30 a 0,80) espressa a seguito della approvazione della specifica Variante urbanistica;

Sottolineato come gli impegni che assumeranno i soggetti privati possano oggi essere tralasciati in un orizzonte temporale che richiede una cornice generale attuabile con lo strumento dell'accordo procedimentale;

Ritenendo congrua ed accettabile la proposta di Accordo;

Evidenziato come al fine di allineare gli estremi dell'Accordo in parola occorrerà aggiornare in occasione di una futura procedura di Variante agli strumenti urbanistici i richiami all'Accordo una volta stipulato adottando le procedure urbanistico edilizie vigenti;

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;

Udita, sul punto, l'illustrazione del **Sindaco**, il quale innanzitutto ringrazia i Direttori di Area Arch. Ansaloni e Dott. Ricotta presenti in aula;

Uditi, nell'ordine, gli interventi del Consigliere **Borghini** (Capogruppo "Movimento Cinque Stelle"), del **Presidente**, per una precisazione, dei Consiglieri **Facchini, Iovino**, del **Sindaco** e dell'Arch. **Ansaloni** entrambi per alcune risposte;

Udite, inoltre, le repliche dei Consiglieri **Borghini**, il quale, inoltre, dichiara il voto favorevole del suo Gruppo, **Facchini**, **Iovino**, del **Sindaco**, del Consigliere **Facchini**, del **Sindaco** e del Consigliere **Gallerani** (Capogruppo “Uniti per Anzola”);

Per tutto quanto si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 28.366;

Dato atto che, in applicazione dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito:

- a) il parere favorevole espresso dal Direttore dell’Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;
- b) il parere favorevole espresso dal Direttore dell’Area Economico/Finanziaria e Controllo in ordine alla regolarità contabile;

Con voti favorevoli n. 11 e astenuti n. 3 (Consiglieri Gallerani, Zavattaro e Facchini) resi per alzata di mano, presenti n. 14 componenti

D E L I B E R A

- 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, con l’inserimento delle modifiche emerse a seguito della discussione consiliare relativa alla bonifica del terreno da certificare sia preliminarmente all’intervento, sia alla fine dei lavori;
- 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 l’Accordo stesso;
- 3) Di recepire in occasione di futura Variante agli strumenti urbanistici il richiamo relativamente alla citazione dell’atto di Accordo ed i suoi contenuti di riferimento nella strumentazione urbanistica vigente riguardante la specifica attuazione del sub ambito;

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli n. 11 e astenuti n. 3 (Consiglieri Gallerani, Zavattaro e Facchini), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

Planimetria di Progetto

scala 1 : 500



- LEGENDA:
- > Marciapiedi e parcheggi pubblici esistenti
 - > Urbanizzazioni da realizzare - LOTTO A
 - > Urbanizzazioni da realizzare - LOTTO B
 - > Edifici di nuova realizzazione LOTTO A
 - > Edifici di nuova realizzazione LOTTO B



Planimetria di Progetto

scala 1 : 500



- LEGENDA:**
- > Marciapiedi e parcheggi pubblici esistenti
 - > Urbanizzazioni da realizzare
 - > Edifici di nuova realizzazione LOTTO A
 - > Edifici di nuova realizzazione LOTTO B



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA (BO)

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241 / '90
RIGUARDANTE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED
EDILIZIA DELLE AREE POSTE IN VIA BAIESI, 118 - ANGOLO
VIA B. CROCE - AREA EX MONTIECO

spazio riservato all'Ufficio Tecnico

n. protocollo Ufficio Tecnico

aggiornamento del: 12 dicembre 2017

Committeenti:

Sig.ra Paola Monti

Via Baiesi, 112/c - 40011 Anzola dell'Emilia (BO)

Sig. Paolo Monti

Via Boccadiferno, 85 - 40050 Castello di Serravalle (BO)

Progettista:

Arch. Pierluigi Giorgi

Via Del Parco, 7/3 - 40065 Pianoro (BO)

OGGETTO: ELABORATO

01

- Progetto: Planimetria Generale



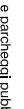
SCALA

1 : 500

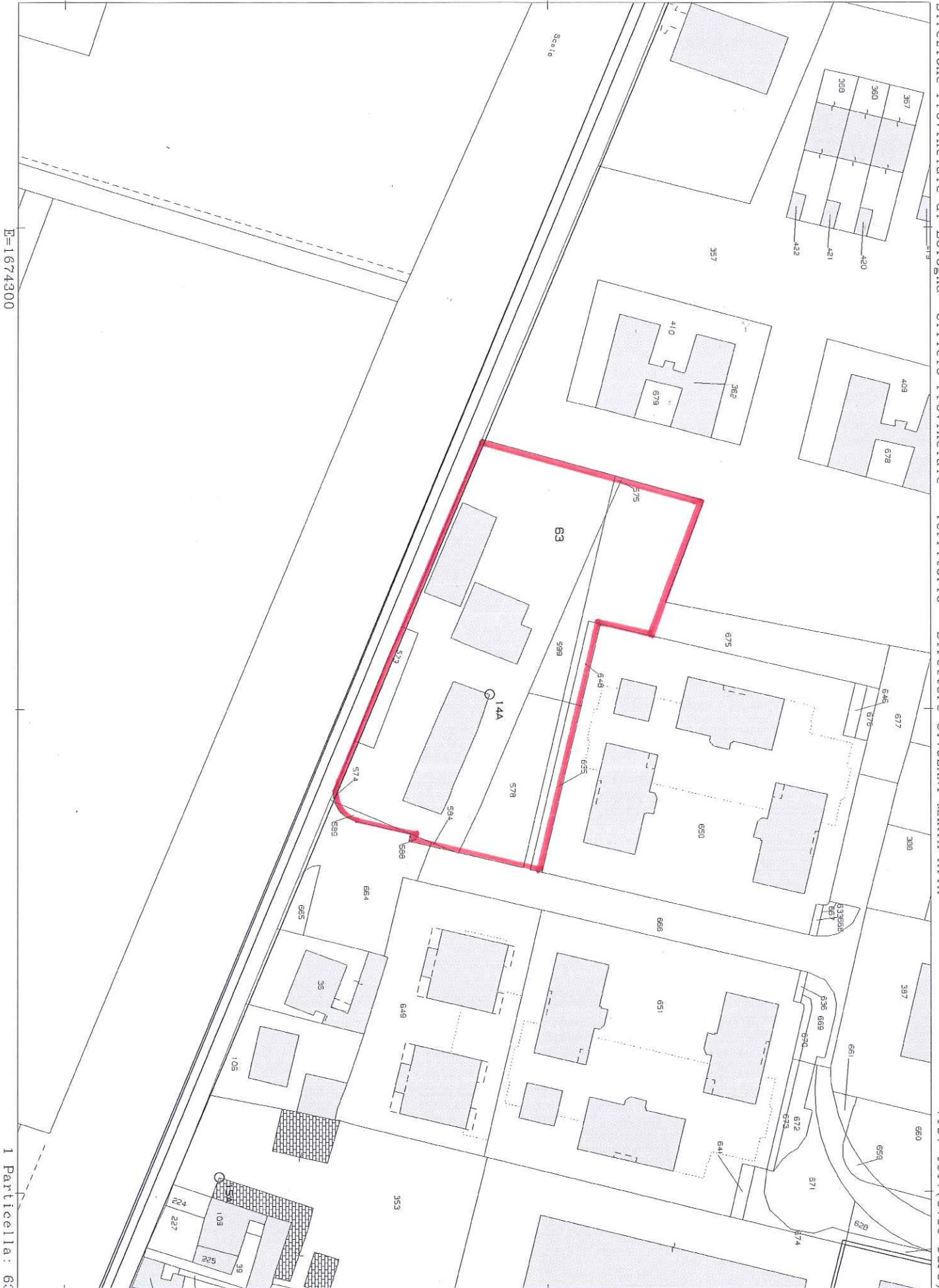
Planimetria di Progetto

Scala 1 : 500

LEGENDA:

-  Marchiandi e parcheggi pubblici esistenti
-  Marchiandi e parcheggi pubblici di nuova realizzazione
-  Edifici di nuova realizzazione





E=1674300

1 Particella: 63



N=4934200

E=1674300

1 Particella: 63

Comune: ANZOLA DELL'EMILIA

Foglio: 49 All: A

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

8-Mar-2017 16:9:33

Prot. n. T262485/2017

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

(Provincia di Bologna)

ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11, L. N. 241/1990

Riguardante Riqualficazione Urbanistica ed Edilizia delle aree poste in

Via Baiesi n.118 angolo via B. Croce – Area Ex Montieco

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 Arch. Aldo Ansaloni, nato a Sestola (MO) il 16/10/1957, 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. 12 del 18/05/2016 esecutivo ai sensi di legge,
(d'ora in poi, per brevità "il Comune")

e i Sig.ri

2) **PAOLA MONTI**, nata ad Anzola dell'Emilia (BO) il 06/09/1964 ed ivi residente in Via Baiesi n. 112/c C.F. MNTPLA64P46A324T;

- **PAOLO MONTI**, nato ad Anzola dell'Emilia (BO) il 16/05/1961, residente a Castello di Serravalle (BO), Via Boccadiferro n. 85 C.F. MNTPLA61E16A324T;

proprietari di un terreno posto in Anzola Emilia, distinto al C.T. foglio 49 mappali 63, 599, 578, 584, 588, 589, 573, avente una superficie di mq 3.076,

(in seguito definiti per brevità "Attuatori")

PREMESSO:

Che l'area di proprietà degli Attuatori ha destinazione urbanistica AC_1 – "AREA RESIDENZIALE AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO";

Che gli Attuatori hanno proposto di intraprendere la propria riqualficazione intervenendo su parti pubbliche nonché a mettere a disposizione anche porzioni della loro proprietà per finalità di interesse pubblico consistenti:

1) in un intervento di riqualficazione ambientale del proprio ambito e del contesto circostante che prevede la bonifica del terreno, con certificazione dei livelli di inquinamento attestati da organismi pubblici, sia preliminarmente all'intervento, sia alla fine dei lavori,

(es. Arpae), sui quali originariamente era insediata la azienda Montieco che trattava smaltimento oli;

2) la sistemazione di aree stradali per la realizzazione di un percorso pedonale in fregio alla via Baiesi e via B. Croce;

3) la riorganizzazione di porzioni di area gravate da servitù pubblica di fognatura da tempo abbandonate ovvero non utilizzate ne ordinariamente mantenute;

4) la delimitazione e manutenzione della dotazione di verde pubblico adiacente l'area degli Attuatori finalizzata alla sistemazione a carattere ecologico di una porzione di proprietà comunale destinata a previsione di verde pubblico ma ancora non delimitata, né attuata, né mantenuta;

5) la realizzazione di edifici residenziali consentiti sul lotto di proprietà associato contestualmente ad opere di pubblica utilità nelle aree circostanti così da andare a ricucire un tessuto urbano che attualmente risulta composto da realtà a se stanti, frammentate e non mantenute a causa anche del modesto interesse che rivestono tali aree nel contesto globale qualora escluse da un sistema più vasto che ne consenta una organica complessiva ed efficace globale riqualificazione;

6) la stima riguardante lo specifico progetto di riqualificazione ambientale prevede la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico per un importo stimato corrispondente a circa € 180.000 quali:

- a) la realizzazione di dotazione territoriale di parcheggi pubblici, costituiti da n. 8 posti auto disposti a pettine (in continuità di quelli esistenti sulla via Reggiani a servizio del parco pubblico comunale;
- b) il potenziamento dell'offerta di giochi nell'area verde già in essere nello stesso parco, tramite l'installazione di alcune giostre ed altalene,
- c) un percorso pedonale protetto per uno sviluppo di circa ml. 1,50 che collegherà via Reggiani a via B. Croce passando per il parco pubblico e attraversando un'area che attualmente è degradata ed inutilizzata da anni,
- d) l'installazione di impianto di illuminazione pubblica notturna estesa ai percorsi e al parco adiacente costituito da lampioni dotati di rete, pozzetti e allaccio alla rete pubblica di alimentazione,
- e) la realizzazione di un marciapiede per uno sviluppo di circa ml. 210 che collegherà il tratto di strada compreso tra i tratti esistenti di via B. Croce con i tratti esistenti di via Baiesi ove al momento non esiste marciapiede né alcuna protezione per la circolazione pedonale ed è carente sotto il profilo dell'idonea accessibilità generalizzata a diverse categorie di utenti (DM 236/89);

7) Che, per conseguire le finalità di interesse pubblico riguardanti la bonifica, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree private e pubbliche interessate da tale intervento e per conseguire la riorganizzazione delle stesse, gli Attuatori di rendono disponibili ad acquisire parte di un terreno limitrofo di circa mq. 750, ora di proprietà del Comune, catastalmente individuato con i mappali n. 575, n. 635, n. 648 e n. 675 (quest'ultimo solo nella parte adiacente il lotto di proprietà degli Attuatori attualmente impraticabile che verrà frazionato e opportunamente recintato), corrispondendo al Comune il valore di 384,86 €/mq. di S.U. potenzialmente edificabile in sito, (Riferimento valore delle Aree Residenziali Capoluogo e Lavino di Mezzo) indicato nella delibera della giunta comunale n. 133 - seduta n. 46 - del 25/11/2014), riconvertendo tale importo in opere di pubblica utilità esterne al lotto degli Attuatori;

8) Che l'area oggetto di intervento risulterà, a seguito della integrazione dell'area comunale necessaria ai fini della riqualificazione del contesto, conseguentemente di superficie mq. $3.076 + 750 = \text{mq } 3.826$

9) Che per perequare ed agevolare la riqualificazione anche delle aree oggi di proprietà comunale le quali vertono in stato di abbandono e non completate causando problematiche igieniche ai contesti circostanti, i procedimenti di carattere urbanistico che il comune intenderà attuare potranno comportare una maggiore densità dell'urbanizzato con la possibilità di esprimere un indice di edificazione riferito alla SU/SF pari allo 0,80 mq/mq, (attualmente 0,30 mq/mq) riguardanti il lotto di superficie mq 3.076 rimanendo con un indice di 0,30 di SU/SF la quota comunale di mq 750 da lasciare libera dall'edificazione aggiuntiva;

10) Che, la progettazione sia degli edifici residenziali che delle opere di interesse pubblico o di pubblica utilità è stata redatta da professionista abilitato, incaricato dagli Attuatori e tutti gli interventi proposti sono descritti negli allegati elaborati grafici di progetto a sua firma;

11) Che, una volta realizzate tutte le opere a destinazione pubblica, queste saranno cedute al Comune gratuitamente;

12) Che l'esatta determinazione dei confini tra le aree e l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese degli Attuatori.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- prendendo atto della attuale congiuntura economica è interesse del Comune attualizzare il complesso degli impegni assunti dai proponenti, in modo da consentirne una traduzione in concreto ed in termini certi e ravvicinati dell'interesse pubblico sotteso;

- l'interesse pubblico è inoltre attestato dall'applicazione dell'art.16 comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 riguardante l'incremento di valore dipendente dalla maggiore densità edilizia (da 0,30 a 0,80) espressa a seguito della approvazione della specifica variante urbanistica;

• è quindi interesse del Comune dare attuazione agli impegni assunti dai soggetti attuatori, mantenendo a carico di essi un valore di opere da farsi e da tradursi anche in cessione al Comune delle opere di pubblica utilità realizzate o per destinarli ad opere di urbanizzazione secondaria di valore corrispondente;

Tutto ciò premesso, il Comune e gli Attuatori convengono di stipulare quanto segue.

Articolo 1 – Oggetto dell'accordo.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

L'area di proprietà degli Attuatori, ha una estensione circa mq 3.076, con una potenzialità edificatoria in regime di edilizia residenziale libera riconosciuta dai vigenti strumenti urbanistici $SU/SF = 0,30$ per complessivi mq 922,80 di SU comprensivi del fabbricato esistente di circa mq 300.

Il Permesso di Costruire dovrà inoltre prevedere che le opere di urbanizzazione primaria non verranno calcolate sulla base delle vigenti tabelle regionali, ma saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dagli Attuatori anche per la quota di edificazione derivante dal lotto di competenza riguardante le aree di proprietà comunale.

Per l'attuazione dei lotti edificabili, si procederà per stralci funzionali e successivi Permessi di Costruire o altro titolo abilitativo consentito dalla normativa vigente nel quadro generale di riqualificazione indicato dal presente accordo.

L'attuazione dell'AC_1 essendo un'“AREA RESIDENZIALE AD ASSETTO URBANISTICO CONSOLIDATO” è prevista come intervento diretto.

Articolo 2 – Impegni degli Attuatori.

Gli Attuatori si impegnano ad eseguire bonifiche del terreno con produzione di certificazioni attestate da organismi pubblici autorizzati, sia preliminarmente all'intervento, sia alla fine dei lavori, (es. Arpae) a cedere gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione dell'Area AC_1 indicate nel presente accordo

Gli Attuatori si impegnano a presentare la richiesta di Permesso di Costruire del Lotto A (Prima Fase) integrato con il progetto dettagliato delle opere di Urbanizzazione previste nel presente accordo anche con previsione per stralci funzionali.

Gli Attuatori si impegnano a realizzare le opere di Urbanizzazione Primaria a propria cura e spese anche per la quota parte di pertinenza del lotto “B” senza alcun onere a carico del Comune ed a scomputo del relativo contributo di costruzione riguardante le opere di Urbanizzazione Primarie nonché di quelle derivanti dalla applicazione dell’art.16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001.

Gli Attuatori si impegnano inoltre all’acquisto del lotto adiacente di Superficie fondiaria di mq 750 ed indice edificatorio pari a 0,30 SU/SF da riqualificare ai valori (Riferimento valore delle Aree Residenziali Capoluogo e Lavino di Mezzo) indicati nella delibera della giunta comunale n. 133 - seduta n. 46 - del 25/11/2014).

Gli Attuatori si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto “A” e a realizzarle contestualmente all’avvenuta edificazione dei fabbricati relativi alla prima fase.

Gli Attuatori si impegnano inoltre ai fini del miglioramento della qualità ambientale del sito a realizzare direttamente opere di mitigazione o dotazione ambientale anche extra ambito fino alla concorrenza massima dell’importo dovuto dai medesimi a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione nonché di quelle derivanti dalla applicazione dell’art.16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001.

Gli Attuatori si rendono disponibili dalla firma dell’accordo a mantenere in condizioni di accettabile manutenzione le aree limitrofe attualmente di proprietà del Comune al fine di scongiurare problematiche igienico sanitarie al contesto circostante le stesse, ciò in pendenza della complessiva riqualificazione, in particolare le aree a verde a nord compreso il percorso oggi assolutamente impraticabile che congiunge il parco alla via B. Croce .

Articolo 3 – Impegni del Comune.

1. Il Comune si impegna a introdurre, in occasione di una futura variante specifica del RUE il riferimento al presente Accordo, anche in tempi successivi all’approvazione dei Permessi di Costruire oggi ottenibili in quanto conformi alla normativa vigente, riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e ai Permessi di Costruire dei lotti **A** e **B**, oltre che ad approvare il Permesso di Costruire, redatto nel rispetto delle norme di legge e regolamento, delle opere di urbanizzazione dell’intero ambito oggetto di riqualificazione, come meglio rappresentato nella planimetria che si allega, individuata al Catasto Terreni su cui è possibile realizzare già oggi una Superficie Utile individuata nel PSC e RUE vigente di mq 622,80, oltre al fabbricato esistente di mq 300, di SU.

Sul lotto **A** sono previsti due edifici in regime di edilizia libera all’interno della zona AC_1, per i quali le norme vigenti consentono già l’indice necessario per il rilascio dei permessi di Costruire.

Sul lotto **B** è previsto un edificio ad uso edilizia residenziale libera a completamento dell’indice che

deriverà dalla approvazione della specifica variante urbanistica per la maggiore densità dell'ambito da esprimersi in loco.

Il comune richiama i parametri edilizi, gli standard, le dotazioni per la riqualificazione di cui in premessa, finalizzati alla attuazione del progetto, precisa e stabilisce che per la realizzazione della Superficie Utile già individuata derivante dall'applicazione dell'indice, i valori della potenzialità complessiva saranno quelli ottenuti a seguito della variante specifica agli strumenti urbanistici della zona AC_1 disciplinati dal RUE e interessati dall'intervento, riportanti le seguenti eccezioni in merito a:

- parcheggi pertinenziali (Pp) che potranno essere localizzati nell'area di pertinenza privata, ovvero all'esterno della stessa e accessibili direttamente dalla strada pubblica;
- verde privato condominiale (Vpc) che potrà essere sia privato annesso alle unità immobiliari, che condominiale, in quanto tale area è posizionata in prossimità di una dotazione ecologica esistente, che garantirà ad attuazione avvenuta, una dotazione di verde pubblico attrezzato tale da soddisfare abbondantemente il parametro di qualità individuato dal RUE nel Vpc.

Il Comune si impegna affinché le opere di urbanizzazione possano essere realizzate anche per stralci funzionali ai lotti per i quali verrà richiesto il Permesso di Costruire ed impegnandosi inoltre a collaudare anche stralci funzionali tali da consentire la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, anche parziale per i fabbricati realizzati e per i quali siano state eseguite la quota parte delle opere di urbanizzazione che rendono agibili e funzionali gli immobili stessi ai sensi della Legge Regionale 15/2013.

Ad avvenuta sottoscrizione del presente accordo, gli Attuatori 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. Dovranno essere individuati e distinti i lotti per fasi attuative e in relazione a tali lotti, computate le opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio e, per sommatoria, quelle complessive dell'intero comparto.

Articolo 4 – Garanzie fideiussorie.

A garanzia delle obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente Accordo, gli Attuatori presteranno, contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli edifici, idonea garanzia assicurativa con importo assicurato (iva compresa) pari al 120% del valore delle opere da realizzare, anche per stralci funzionali, con clausola a prima richiesta e con l'esclusione della preliminare escussione a favore della agenzia.

La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Il Comune potrà altresì fare rivalsa su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento degli Attuatori. Il collaudo potrà essere sostituito da certificato di regolare esecuzione prodotto dal Direttore dei Lavori, approvato dal Comune che eseguirà direttamente l'alta sorveglianza.

La garanzia fideiussoria dovrà possedere le caratteristiche indicate dal Comune (Bancaria, ovvero Assicurativa di primaria compagnia). Qualora il soggetto attuatore completi le opere di urbanizzazione preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli edifici e il comune ne approvi il rispettivo collaudo ovvero approvi il certificato di regolare esecuzione la fideiussione non sarà dovuta.

Articolo 5 – Norme finali.

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

Articolo 6 – 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.

per il Comune
Il Direttore Area Tecnica
(Arch. Aldo Ansaloni)

per gli Attuatori
Paola Monti
Paolo Monti

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **94** del **20/12/2017**

AREA TECNICA

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 RIGUARDANTE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE POSTE IN VIA BAIESI N. 118 ANGOLO VIA B. CROCE - AREA EX MONTIECO.

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

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> <p>Data 18/12/2017</p> <p>ANSALONI ALDO</p>
<p>IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO E ECONOMATO</p> <p>Data 18/12/2017</p> <p>RICOTTA PASQUALINO</p>

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 94 DEL 20/12/2017

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
MADDALONI CARMINE

IL SEGRETARIO GENERALE
IOCCA FILOMENA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 18/01/2018