

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 L'ATTUAZIONE E REALIZZAZIONE DI STRUTTURE SPORTIVE, RICREATIVE, RESIDENZIALI, INFRASTRUTTURE CICLOPEDONALI CON CONTESTUALE CESSIONE DI AREE AL COMUNE DA DESTINARE A URBANIZZAZIONE SECONDARIA OVVERO A CONSENTIRE LA PEREQUAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STESSE - "ANZOLA GREEN" - VIA LUNGA.

Nr. Progr. **95**
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 L'ATTUAZIONE E REALIZZAZIONE DI STRUTTURE SPORTIVE, RICREATIVE, RESIDENZIALI, INFRASTRUTTURE CICLOPEDONALI CON CONTESTUALE CESSIONE DI AREE AL COMUNE DA DESTINARE A URBANIZZAZIONE SECONDARIA OVVERO A CONSENTIRE LA PEREQUAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STESSE – "ANZOLA GREEN" - VIA LUNGA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in Via Lunga nel Capoluogo vi è una area collocata tra il Torrente e la Via Lunga a modesta distanza dal Centro Sportivo Comunale, classificata dagli strumenti urbanistici per 11.333 mq. quale Ambito di espansione residenziale e per servizi (ARS) indicata come "Area Comparto ARS_AN II", e per la restante parte quale Area Agricola Periurbana AAP, sulle quali il Soggetto Attuatore proponente intende intervenire;
- la proprietà è titolare di diritti reali riguardanti l'area individuata nel Comune di Anzola dell'Emilia, catastalmente identificata al Foglio 45, Mapp. 250-551 parte-554-555-557-559, che si estende per complessivi mq. 22.600,00 di superficie territoriale;
- il Soggetto Attuatore ha titolo ad intervenire sull'area individuata in virtù di legittimi titoli ovvero dei diritti di proprietà in corso di acquisizione;
- in tale contesto la proprietà ed il Soggetto Attuatore sono interessati a realizzare un importante progetto per la realizzazione di un'area attrezzata per Sport-Hospitality denominata "Anzola Green" così dando vita ad una struttura in grado di incrementare la dotazione di attività e di servizi ai cittadini, in un ambito territoriale peraltro già parzialmente interessato da funzioni sportive e ricreative similari;

Considerato che:

- gli interessati hanno redatto una proposta di inserimento in POC il 27.03.2015, Prot. n. 6263 con successiva integrazione in data 31.07.2015 Prot. n. 16520;
- il Progetto presenta molteplici aspetti di interesse pubblico, in quanto:
 - a) rappresenta l'occasione per riqualificare l'area nel quale è collocato, nonché per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad essa collegate, come il percorso ciclo pedonale di raccordo con il Centro Sportivo Comunale attraverso l'implementazione di offerta sportiva;
 - b) gli investimenti che sono già stati effettuati e quelli che saranno stanziati dal Soggetto Attuatore per la realizzazione del Progetto mirano a consolidare gli attuali livelli di occupazione e anzi, ove possibile, ad incrementarli;
 - c) il Progetto si colloca in un'area di "completamento funzionale" tra diverse realtà che presentano attualmente ma anche in prospettiva futura occasioni di riqualificazione, (Centro Sportivo Comunale, Ex Polveriera per il progetto Parco Città-Campagna, Tenuta Orsi Mangelli considerata patrimonio culturale dell'Emilia Romagna) contribuirà alla valorizzazione del contesto nel quale sarà inserito, tramite l'idonea integrazione dell'insediamento progettato con le aree circostanti e l'elevata qualità progettuale al medesimo richiesta: sia sotto il profilo dell'integrazione con il paesaggio, che di quello della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico;

- d) nell'elaborazione di dettaglio del Progetto dovranno essere inseriti servizi di interesse pubblico in sinergia con le attività utili per il Soggetto Attuatore con potenziali ricadute positive attese su un bacino più ampio di utenti;
- e) prevede l'immediata cessione a favore del Comune di area di mq. 3.400 da dotare, a cura e spese del Soggetto Attuatore, di urbanizzazione primaria (U1) estesa e correttamente dimensionata tenendo conto dell'intervento sino ai limiti perimetrali del lotto e da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (U2), ovvero per favorire e/o consentire, in termini perequativi, la realizzazione delle medesime;
- f) prevede opere e infrastrutture finalizzate a favorire la mobilità sostenibile, il ciclo turismo, le funzioni ricreative e sportive estese a varie classi di utenza, provvedendo al trasferimento preventivo delle relative aree necessarie al tracciato ciclo-pedonale poste all'interno dell'ambito e comunque insistenti su terreni di proprietà ovvero di proprietà del soggetto attuatore;
- g) prevede la realizzazione di aree attrezzate a verde da gravare di servitù di uso pubblico la cui convenzione urbanistica dovrà stabilire e regolare oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a totale carico del soggetto attuatore;
- h) prevede la realizzazione di piscine estive, di carattere privato, per le quali verranno individuate con apposita convenzione specifiche modalità di accesso agevolate e maggiormente vantaggiose per i residenti del Comune di Anzola dell'Emilia fino al diciottesimo anno di età;

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 la Proprietà per conto anche del Soggetto attuatore hanno avviato un confronto preliminare che ha portato a diversi incontri e numerosi altri successivi colloqui con gli uffici competenti;

Preso atto che:

- 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;

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

Prendendo atto dell'attuale congiuntura economica, è interesse del Comune attualizzare il complesso degli impegni posti alla base dell'Accordo, in modo da consentirne una traduzione in concreto in termini più certi e ravvicinati;

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**;

Uditi, inoltre, gli interventi dei Consiglieri **Gallerani** (Capogruppo "Uniti per Anzola"), **Borghi** (Capogruppo "Movimento Cinque Stelle"), **Morandi**, e del Direttore dell'Area Tecnica, Arch. **Ansaloni** per alcune risposte, del Consigliere **Gallerani**, dell'Arch. **Ansaloni** e del **Presidente**;

Udite, infine, le repliche dei Consiglieri **Gallerani**, **Borghi**, **Morandi**, **Manservisi** e del **Sindaco** per risposte;

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. 12 e astenuti n. 2 (Consiglieri Borghi e Manservisi) 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;
- 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 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;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 95 DEL 20/12/2017

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli n. 12 e astenuti n. 2 (Consiglieri Borghi e Manservisi), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11, L. n. 241/1990

Riguardante l'attuazione e realizzazione di strutture sportive, ricreative, residenziali, infrastrutture ciclo-pedonali con contestuale cessione di aree

al Comune da destinare a Urbanizzazione Secondaria ovvero a

consentire la perequazione per la realizzazione delle stesse

- "Anzola Green" – Via Lunga -

L'anno 2017, il giorno _____ del mese di _____, in Anzola dell'Emilia, presso la sede municipale, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

- MASINA PAOLA (C.F. MSNPLA66S55A324O), nata ad Anzola dell'Emilia il 15/11/1966, ed ivi residente in Via Lunga, 14;

- CABRIA ANTONIETTA (C.F. CBRNNT37S50F095W), nata a Melara (RO) il 10 novembre 1937, residente ad Anzola dell'Emilia in via Lunga n.14, nella loro qualità di proprietarie di terreni siti in Comune di Anzola dell'Emilia, censiti al foglio 45, mappali 250-551 parte-554-555-557-559, nel seguito denominate per brevità "Proprietà"

e

- terze persone fisiche e/o società che la Proprietà si riserva all'atto di nominare, in qualità di impresa esecutrice, nel seguito denominata per brevità "Soggetto attuatore";

- da una parte –

E

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA (C.F. 80062710373), in persona del

Direttore dell'Area Tecnica del Comune di Anzola dell'Emilia arch. Aldo Ansaloni nato a Sestola (MO) il 16/10/1957, C.F. NSLLDA57R16I689A, domiciliato per la carica presso la residenza comunale, in P.zza Grimandi, 1, 40011 Anzola dell'Emilia il quale interviene nel presente atto in forza della Del. C.C. n.--- del --- che in copia sia allega sotto la lettera --- n seguito denominato "Comune"

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

1. La proprietà è titolare di diritti reali riguardanti l'area posta nel Comune di Anzola dell'Emilia, catastalmente identificata al Foglio 45, Mapp. 250-551 parte-554-555-557-559, che si estende per complessivi mq. 22.600,00 di superficie territoriale;

2. il Soggetto Attuatore ha titolo ad intervenire sull'area individuata in virtù di legittimi titoli ovvero degli acquisendi diritti di proprietà.

L'area in questione è classificata dagli strumenti urbanistici per 11.333 mq quale Ambito di espansione residenziale e per servizi (ARS) indicata come "Area Comparto ARS_AN II" nell'Allegato al presente accordo, e per la restante parte quale Area Agricola Periurbana AAP, sulle quali il Soggetto Attuatore intende intervenire.

In questo contesto la proprietà ed il soggetto attuatore sono interessati a realizzare un importante progetto per la realizzazione di un'area attrezzata per Sport-Hospitality denominata "Anzola Green" (di seguito per brevità il progetto) così dando vita ad una struttura in grado di incrementare la dotazione di attività e di servizi ai cittadini, in un ambito territoriale peraltro già parzialmente interessato da funzioni sportive e ricreative similari.

Al fine di realizzare il Progetto, la Proprietà ed il Soggetto Attuatore hanno già posto in essere diverse attività, tra le quali:

a) hanno redatto una proposta di inserimento in POC il 27/03/2015, prot. 6263 con successiva integrazione in data 31/07/2015 prot. 16520;

b) il Soggetto attuatore si è impegnato, attraverso la stipula di contratti preliminari condizionati all'avveramento delle condizioni indicate, ad acquistare la piena proprietà dei terreni oggetto del presente accordo;

b) hanno eseguito investimenti per rilievi, studi di fattibilità e analisi:

CONSIDERATO CHE

Il Progetto presenta molteplici aspetti di interesse pubblico, in quanto:

a) rappresenta l'occasione per riqualificare l'area nel quale è collocato, nonché per ottimizzare il sistema di infrastrutture ad essa collegate, come il percorso ciclo pedonale di raccordo con il centro sportivo comunale attraverso l'implementazione di offerta sportiva;

b) gli investimenti che sono già stati effettuati e quelli che saranno stanziati dal Soggetto Attuatore per la realizzazione del Progetto mirano a consolidare gli attuali livelli di occupazione e anzi, ove possibile, ad incrementarli;

c) il Progetto, che si colloca in un'area di completamento, valorizzerà il contesto nel quale sarà inserito, tramite l'idonea integrazione dell'insediamento progettato con le aree circostanti e l'elevata qualità progettuale al medesimo richiesta: sia sotto il profilo dell'integrazione con il paesaggio, che di quello della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico;

d) nell'elaborazione di dettaglio del Progetto dovranno essere inseriti servizi di interesse pubblico in sinergia con le attività utili per il Soggetto Attuatore

con potenziali ricadute positive attese su un bacino più ampio di utenti;

e) prevede l'immediata cessione a favore del Comune di area di mq 3.400 da dotare, a cura e spese del soggetto attuatore, di urbanizzazione primaria (U1) estesa e correttamente dimensionate tenendo conto dell'intervento sino ai limiti perimetrali del lotto e da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (U2), ovvero per favorire e/o consentire, in termini perequativi, la realizzazione delle medesime;

f) prevede opere e infrastrutture finalizzate a favorire la mobilità sostenibile, il ciclo turismo, le funzioni ricreative e sportive estese a varie classi di utenza, provvedendo al trasferimento preventivo delle relative aree necessarie al tracciato ciclo-pedonale poste all'interno dell'ambito e comunque insistenti su terreni di proprietà ovvero di proprietà del soggetto attuatore;

g) prevede la realizzazione di aree attrezzate a verde da gravare di servitù di uso pubblico la cui convenzione urbanistica dovrà stabilire e regolare oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a totale carico del soggetto attuatore;

h) prevede la realizzazione di piscine estive, di carattere privato, per le quali verranno individuate con apposita convenzione specifiche modalità di accesso agevolate e maggiormente vantaggiose per i residenti del Comune di Anzola dell'Emilia fino al diciottesimo anno di età.

RILEVATO ALTRESÌ

- stante la rilevanza dell'interesse pubblico per l'attuazione dell'intervento proposto dal Soggetto Attuatore e allo scopo di identificare un percorso istituzionale ed amministrativo condiviso, il Comune la Proprietà per conto anche del Soggetto attuatore hanno avviato un confronto preliminare che ha portato a diversi incontri con la proprietà e/o suoi delegati, precisamente nelle

date 18/09/2015, 30/09/2015, 25/11/2015, 09/12/2015 e numerosi altri

successivi colloqui con gli uffici competenti;

- in esito a detti incontri è stata condivisa tra le parti 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 del presente 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.

Tutto ciò premesso e considerato, tra LA PROPRIETÀ, il SOGGETTO ATTUATORE ed il Comune di ANZOLA DELL'EMILIA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. n. 241/1990, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate, anche ai fini

dell'individuazione dei presupposti di fatto e di diritto funzionali all'individuazione del pubblico interesse, nonché alla determinazione dei contenuti discrezionale di atti e provvedimenti amministrativi da adottare per effetto ed in esecuzione del presente accordo.

2. Parimenti gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo e si intendono comunque richiamati.

ART. 2 - OGGETTO E FINALITÀ DEL PRESENTE ACCORDO

Oggetto del presente accordo è la definizione, del contenuto discrezionale dei titoli edificatori che il Comune dovrà rilasciare per l'attuazione del progetto nonché delle modalità procedurali e della tempistica con cui il Soggetto attuatore potrà procedere ad attuare il progetto medesimo.

Nello specifico, costituisce oggetto della presente accordo ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 l'intervento denominato "Anzola Green" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 22.600,00, e destinata dal PSC vigente ad "Ambito di espansione residenziale e per servizi – ARS_AN II" e per la restante parte quale Area Agricola Periurbana AAP, così descritto: Il progetto prevede la realizzazione di un complesso ricreativo sportivo a sud del centro di Anzola dell'Emilia con dotazioni di impianti destinati ad integrare l'offerta sportiva del territorio comunale, ponendosi quale nuovo ed ulteriore centro di aggregazione per la comunità residente e quale elemento attrattore per un turismo sportivo e ricreativo amatoriale. Il progetto "Anzola Green" presenta anche uno spazio bar e ristorazione e al contempo un blocco di servizi/attività di completamento del centro stesso, quali due aree destinate alla realizzazione di una struttura residenziale per anziani ed un edificio destinato ad edilizia residenziale libera per complessivi mq 650 circa SU.

Nello specifico si prevedono le seguenti destinazioni d'uso e funzioni:

1) due piscine scoperte di superficie rispettivamente di 250 mq e 50 mq (indicate alla lettera "I" nella planimetria), ad altezze differenziate e con una porzione posta sul fronte rettilineo di ml 25 atta al nuoto, adeguatamente delimitata e dotata di tutti gli accorgimenti e confort per la sicurezza. L'area circostante la piscina sarà sistemata a verde attrezzato e utilizzata per la permanenza degli utenti;

2) tre campi da beach tennis/volley complessivamente di ml 20x40 (indicate alla lettera "L" nella planimetria), eventualmente dotabili di copertura pressostatica stagionale in modo da poterli utilizzare anche nella stagione invernale;

3) una piazzetta eventi (indicate alla lettera "H" nella planimetria), di dimensioni circa 15x15 dell'estensione di circa 225 mq, realizzata su area pavimentata con sovrastante copertura ombreggiante realizzata mediante apposita tenso-struttura. Si prevede che detto spazio venga utilizzato in sinergia alla piscina sia per uso ludico che di sosta all'ombra, e potrà essere utilizzato anche come spazio coperto all'aperto per l'organizzazione di eventi, etc.

4) un edificio monopiano (indicato alla lettera "A" nella planimetria) di circa 100 mq di SU, dove si prevede la collocazione della *reception*, nonché dei servizi-spogliatoi a servizio dell'area ludico sportiva (piscina, campi beach tennis/volley);

5) un edificio a due piani (indicato alla lettera "E" nella planimetria) di circa 550 mq di SU, dove sarà collocato il ristorante/bar/gelateria al piano terra, ed al primo piano la palestra ed un centro estetico.

6) un blocco ad uso residenziale (indicato alla lettera "F" nella planimetria),

per la realizzazione di edilizia residenziale libera di complessivi mq 650 circa di SU;

7) un edificio ad uso centro residenza per anziani (indicato alla lettera "G" nella planimetria), disposto su due livelli di circa 350 mq di SU al piano terra e di 350 mq al primo piano, dotato di ampia area verde circostante;

8) un'area libera (indicato alla lettera "M" nella planimetria) dell'estensione di circa 3.400 mq pari al 30% dell'Area comparto ARS_AN II, da cedere gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia utile alla realizzazione di opere di Urbanizzazione Secondaria (U2) ovvero a consentire la realizzazione perequativa delle stesse e da dotarsi a cura e spese del soggetto attuatore delle necessarie opere di urbanizzazione primaria dimensionate tenendo conto dell'intervento ed estese sino ai limiti del perimetro del lotto.

9) un'area attrezzata a verde gravata di servitù ad uso pubblico dell'estensione di mq 930 (indicata nella planimetria nell'area tratteggiata in verde) i cui costi ed oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero mantenimento e gestione rimarranno in capo al soggetto attuatore.

10) Il percorso ciclo-pedonale dall'attuale impianto sportivo sino al confine nord dell'ambito,

ART. 3 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Nell'ambito dell'intervento in questione, la Proprietà ovvero il Soggetto attuatore si impegnano a fronte della contestuale sottoscrizione del presente accordo per l'attuazione del progetto:

a) a cedere gratuitamente al Comune l'area indicata alla lettera "M" nella planimetria allegata alla presente convenzione dell'estensione di mq 3400,00;

b) a realizzare con oneri a proprio carico il percorso ciclo-pedonale di

raccordo con il centro sportivo comunale, provvedendo al trasferimento preventivo delle relative aree necessarie all'esecuzione del tracciato poste all'interno dell'ambito e comunque insistenti su terreni di proprietà ovvero di proprietà del soggetto attuatore;

c) a dare concreta attuazione agli interventi edilizi indicati nel progetto ed illustrati al precedente art. 2, secondo i contenuti, le fasi ed i tempi come meglio specificati nell'accordo e secondo quanto previsto dal successivo articolo 5;

d) stipulare in favore del Comune, contestualmente al rilascio dei titoli edilizi, idonea polizza assicurativa che garantisca l'adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti dell'amministrazione (corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di infrastrutturazione e quant'altro necessario all'attuazione del progetto) per un importo garantito pari al 120% delle opere come stimate nel computo metrico allegato alla Convenzione urbanistica e così come disciplinate dall'articolo 11 del presente accordo, da consegnare anche a stralci, all'atto della fase indicata nel titolo edilizio di riferimento, con aspetti particolari regolati dalla sottoscrizione dalla successiva Convenzione Urbanistica.

e) prevedere attraverso apposita convenzione nella quale individuare, relativamente alle piscine private da realizzarsi, specifiche modalità di accesso agevolate e maggiormente vantaggiose per i residenti del comune di Anzola dell'Emilia, fino alla concorrenza del diciottesimo anno di età.

f) la realizzazione del percorso ciclo-pedonale, con oneri e spese da sostenersi a cura del Soggetto Attuatore per la sola progettazione complessiva, esecuzione di rilievi, studi di impatto, analisi e stima dei costi, in base alle

relative fasi e alla direzione lavori completa di coordinamento della sicurezza per la realizzazione dell'opera;

ART. 4 - IMPEGNI DEL COMUNE

1. Nell'ambito del presente accordo, il Comune assume i seguenti impegni:

a) a rilasciare i titoli edilizi necessari a consentire l'attuazione del progetto di cui al presente accordo previa approvazione degli strumenti urbanistici disposti dalla prossima normativa vigente.

b) farsi carico delle procedure di esproprio, ovvero di messa in disponibilità relativa alle aree esterne al Comparto, necessarie alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale, i cui oneri e spese saranno sostenuti dal Soggetto Attuatore per la sola progettazione complessiva, esecuzione di rilievi, studi di impatto, analisi e stima dei costi, in base alle relative fasi e alla direzione lavori completa di coordinamento della sicurezza per la realizzazione dell'opera;

c) a garantire al Soggetto Attuatore la disponibilità delle aree necessarie per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale per tutto il tempo necessario alla sua realizzazione, autorizzando sin d'ora l'occupazione gratuita dei terreni e spazi in possesso ovvero nella disponibilità dell'amministrazione comunale, per tutto il tempo necessario. Le Parti concordano che le indennità di occupazione da corrispondere ai proprietari delle aree confinanti con il percorso ciclo pedonale necessarie ed indispensabili ad insindacabile giudizio del Comune, per tutta la durata dell'intervento di realizzazione del medesimo, saranno integralmente a carico del Comune;

d) a prendere in carico il percorso ciclo pedonale realizzato dal Soggetto Attuatore e le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 7, entro 30

giorni dalla conclusione del collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, redatto da un tecnico abilitato nominato dal Comune. Le attività di collaudo dovranno essere completate entro 90 giorni dall'emissione del certificato di ultimazione dei lavori. Dalla data di presa in carico delle opere si trasferirà in capo al Comune ogni responsabilità ed onere relativo alle opere stesse.

ART. 5 - TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO

L'attuazione del progetto sarà effettuata dal Soggetto Attuatore, in linea con quanto stabilito da presente Accordo, previa stipulazione di Convenzione Urbanistica attuativa riportante i contenuti per l'esecuzione di dettaglio del presente accordo, in tre fasi funzionali, denominate "Fase 1", "Fase 2" e "Fase 3", così di seguito illustrate e rappresentate per lotti nella planimetria allegata:

Fase 1: realizzazione delle Unità residenziali;

Fase 2: realizzazione della Struttura residenziale per anziani;

Fase 3: realizzazione degli impianti sportivi e relative pertinenze in aggiunta alle strutture di servizio e pubblici esercizi.

Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare:

a) progetto unitario con realizzazione per fasi con bozza di convenzione urbanistica la documentazione relativa al primo stralcio funzionale della Fase 1 e la richiesta del relativo titolo abilitativo, entro 120 giorni dalla sottoscrizione della successiva Convenzione Urbanistica;

b) la documentazione relativa al secondo stralcio funzionale della Fase 2 e la richiesta del relativo titolo abilitativo, entro 240 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

c) la documentazione relativa al terzo stralcio funzionale della Fase 3 la

richiesta del titolo abilitativo entro 180 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

L'amministrazione si impegna ad attuare le procedure necessarie per poter rilasciare i titoli edilizi necessari alla attuazione del presente progetto con le seguenti tempistiche:

a) per la fase 1, entro 60 giorni dalla presentazione della relativa documentazione da parte del soggetto attuatore

b) per la fase 2, entro 60 giorni dalla presentazione della relativa documentazione da parte del soggetto attuatore

c) per la fase 3, entro 60 giorni dalla presentazione della relativa documentazione da parte del soggetto attuatore

Sono fatti salvi i tempi tecnici dipendenti dall'acquisizione di pareri ovvero altri atti di assenso comunque denominati richiesti dalla normativa vigente al momento delle richieste.

ART. 6 - CESSIONE DI AREE: MODALITÀ ED EFFETTI

La proprietà, ovvero il soggetto attuatore quale eventuale avente causa, cede gratuitamente al Comune – contestualmente alla sottoscrizione della presente Accordo– l'area comparto ARS_AN II, evidenziata in colore rosso alla lettera "M" sulla tav. allegata al presente atto che verrà opportunamente e contestualmente frazionata ed individuata catastalmente per consentirne il trasferimento.

La superficie reale dell'area risulta pari a mq 3400,00.

Inoltre contestualmente alla sottoscrizione viene trasferita gratuitamente l'area necessaria alla realizzazione del tracciato pedo-ciclabile insistente su terreni della proprietà ovvero di proprietà del soggetto attuatore.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

La Proprietà si riserva – previa verifica da parte del Comune – la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto a condizione che le medesime non impediscano ovvero riducano le capacità di espressione o di realizzazione della potenzialità edificatoria assegnabile dal Comune sull'area M.

La proprietà, ovvero il soggetto attuatore, mantengono la facoltà di scegliere il notaio al quale affidare la stipula rimanendo escluso il comune da qualsivoglia onere riguardante la stipula necessaria per il trasferimento immobiliare.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-PEDONALE

Il Soggetto Attuatore si impegna assumere a proprio carico la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di raccordo con il centro sportivo comunale.

L'attuazione di tale intervento avverrà preliminarmente all'avvio dei lavori di cui al progetto descritto al precedente art. 2.

Nello specifico il progetto di realizzazione del citato percorso ciclo-pedonale (Fase 0) verrà attuato con le seguenti tempistiche:

a) entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo e comunque prima della stipula della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare lo studio di fattibilità della Pista ciclo-pedonale, a condizione che il Comune abbia già fornito al Soggetto Attuatore tutte le necessarie informazioni ed indicazioni;

b) entro 90 giorni dalla stipula della Convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune il progetto definitivo dell'intero percorso ciclo-pedonale, in considerazione che gli oneri relativi al progetto "Anzola Green" riguardanti rilievi topografici, analisi socio economiche, studi di impatto, esami, per la redazione della progettazione comprensiva del coordinamento della sicurezza e del piano particellare, sono a totale carico del Soggetto Attuatore;

c) entro 30 giorni dalla consegna del progetto definitivo, il Comune si impegna ad approvarlo e ad avviare la procedura di esproprio ovvero della messa a disposizione delle aree interessate, restando inteso che le somme necessarie agli espropri, così come quelle per il pagamento dell'indennità di occupazione delle superfici accessorie necessarie per la realizzazione dell'intera Pista ciclo-pedonale, calcolate sulla base della normativa applicabile, saranno interamente a carico dell'amministrazione comunale;

d) entro 45 giorni dalla approvazione del progetto definitivo, il Soggetto Attuatore si impegna a redigere il progetto esecutivo dell'intero percorso ciclo pedonale;

e) entro 6 mesi dal momento in cui si verificheranno entrambe le seguenti condizioni: (i) approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune e (ii) messa a disposizione del Soggetto Attuatore di tutte le aree necessarie per la realizzazione del percorso ciclo pedonale, il Soggetto Attuatore si impegna a completare i lavori della citata opera.

Con riferimento ai lavori per la realizzazione del citato percorso ciclo-pedonale il Soggetto Attuatore potrà avvalersi dei progettisti e della direzione lavori dalla stessa incaricati, con le modalità ed i limiti eventualmente imposti

dalla normativa in materia di affidamenti pubblici sotto soglia, mentre

l'Amministrazione comunale nominerà il Collaudatore in corso d'opera

Per gli impegni assunti con il presente accordo relativamente alla

realizzazione del percorso ciclo-pedonale da realizzare direttamente a carico

dell'attuatore a compensazione dei costi di perequazione, non verranno

prestate garanzie fideiussorie, con il vincolo dell'esecuzione delle stesse da

realizzarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi inerenti la costruzione degli

edifici e delle opere costituenti il comparto ad esclusione dei titoli abilitativi

riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria di progetto sono eseguite direttamente

dal Soggetto attuatore, a proprie cure e spese; lo stesso assume a proprio

totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della

direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nel presente

Accordo ovvero nella Convenzione urbanistica.

Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno

rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i

requisiti di legge.

Il soggetto attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione,

assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità

delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali,

le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

Il Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la

corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del

Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo

all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà ovvero dal soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.

Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico del Soggetto Attutore.

ART. 9 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

Fino alla consegna, o comunque fino al termine di cui al successivo collaudo - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Soggetto attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al

Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PdC.

Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune sulla base di una terna di nominativi, che verrà fornita al soggetto attuatore, il quale avrà la facoltà di scegliere il soggetto da incaricare, rimanendo estraneo il Comune da ogni rapporto economico dipendente dall'affidamento dell'incarico professionale.

Il collaudatore, pertanto, sarà incaricato dal Soggetto attuatore, con il quale verrà regolato il rapporto anche di carattere economico per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico del Soggetto Attuatore, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

Qualora il Comune non provveda, senza giustificato motivo, ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso

favorevole.

**ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE**

A garanzia delle obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente Accordo, il Soggetto Attuatore presterà, 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 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 rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del Soggetto Attuatore.

La garanzia fideiussoria dovrà possedere le caratteristiche indicate dal Comune.

ART. 12 - CONDIZIONI DI EFFICACIA

1. Il presente accordo è efficace dalla conferma delle sue previsioni che avverrà con delibera del Consiglio Comunale secondo le tempistiche indicate nell'articolo 5.

**ART. 13 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI E RICONOSCIMENTO
DEI DIRITTI**

1. Il Comune, la Proprietà e il Soggetto Attuatore assumono gli obblighi di cui al presente Accordo per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e far subentrare

nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

2. Allo stesso modo, i diritti e le facoltà riconosciuti, per effetto del presente Accordo, al Comune ed al Soggetto Attuatore si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa, a qualsiasi titolo.

ART. 14 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico dello stesso tutte le spese relative al frazionamento e al trasferimento della proprietà delle aree di cui all'articolo 6 siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

ART. 15 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 16 - NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire a mezzo PEC ai seguenti indirizzi: “ _____ ” per la Proprietà “ _____ ”, per il Soggetto attuatore e “ _____ ” per il Comune di Anzola dell'Emilia.

2. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante per ogni questione nascente dal presente Accordo. L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge,

diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

ART. 17 - CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo e che non possano essere risolte in via di amichevole composizione, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune.

ART. 18 – ALLEGATI

1. I seguenti allegati, costituiscono parte integrante del presente accordo:

- Planimetria schematica indicativa del progetto;
- Planimetria catastale con individuazione delle aree riguardanti il progetto “Anzola Green”;
- Tracciato indicativo della pista pedociclabile.

Letto, approvato e sottoscritto.

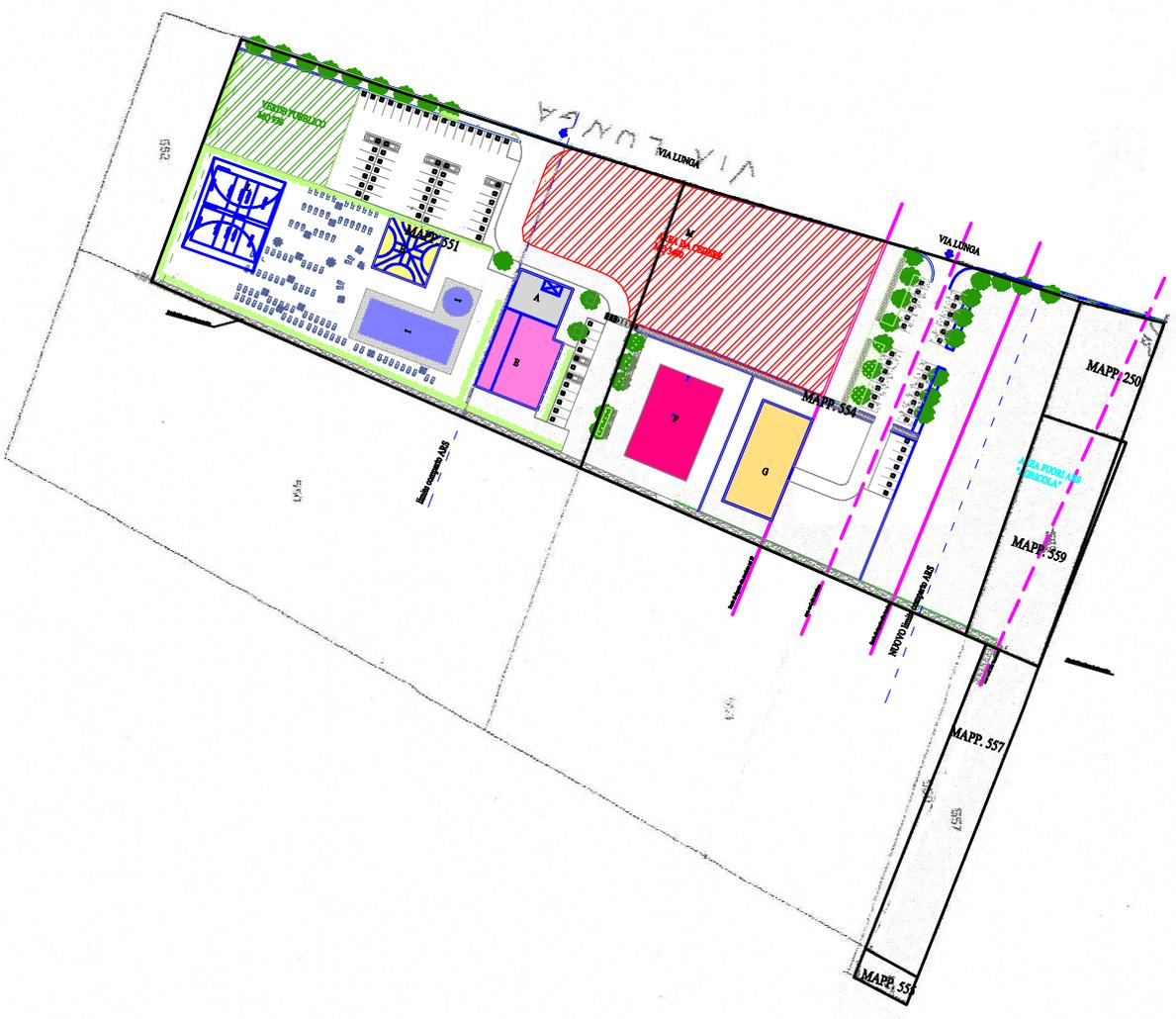
Anzola dell'Emilia, li _____

Il Comune di Anzola dell'Emilia

Il Soggetto attuatore

La Proprietà

La Proprietà



A=4933800

E=1673500

10 Particelle: 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **95** del **20/12/2017**

AREA TECNICA

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 RIGUARDANTE L'ATTUAZIONE E REALIZZAZIONE DI STRUTTURE SPORTIVE, RICREATIVE, RESIDENZIALI, INFRASTRUTTURE CICLOPEDONALI CON CONTESTUALE CESSIONE DI AREE AL COMUNE DA DESTINARE A URBANIZZAZIONE SECONDARIA OVVERO A CONSENTIRE LA PEREQUAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STESSE - "ANZOLA GREEN" - VIA LUNGA.

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 <p style="text-align: right;">IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> <p>Data 18/12/2017</p> <p style="text-align: right;">ANSALONI ALDO</p>
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: FAVOREVOLE <p style="text-align: right;">IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO E ECONOMATO</p> <p>Data 18/12/2017</p> <p style="text-align: right;">RICOTTA PASQUALINO</p>

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 95 DEL 20/12/2017

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
MADDALONI CARMINE

IL SEGRETARIO GENERALE
IOCCA FILOMENA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 18/01/2018