

Oggetto: Approvazione schema di accordo procedimentale per la variante di POC e la variante di PUA dell'ambito ANS.C.3 c-d-P.8 località Palazzetti – Idice sud ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2013, avente oggetto "Indirizzi riguardanti nuove proposte di inserimento nel POC" si prevedeva espressamente:

- di valutare positivamente una osservazione al PUA ANS C3 c-d – P.8, che attiene la possibilità di localizzare all'interno del PUA stesso superfici utili maturate, all'interno dell'IUC 13, via Croce dell'Idice e nelle aree collegate, ricomprese nell' ANS c1 d, convertendole da usi residenziali ad usi sanitari ed assistenziali, il tutto in coerenza con l'obiettivo di contenimento della capacità insediativa ad uso residenziale degli strumenti urbanistici e nella logica di incrementare la qualità degli insediamenti e delle dotazioni,
- di attivare una variante di POC con effetto di PUA che individui un sub comparto dove localizzare i 1596 mq previsti nell'IUC 13 ad uso residenziale e riconvertiti in usi sanitari ed assistenziali da trasferire nel contesto del piano di Idice – Palazzetti;
- di acquisire al patrimonio comunale 27.000 mq di area boscata in via Croce dell'Idice che costituiranno il nucleo principale del parco urbano con caratteristiche naturali di cui potrà beneficiare prioritariamente la comunità di Idice;
- Di dare avvio alla concertazione relativa alla formazione e sottoscrizione dei necessari accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e alla formazione delle varianti al POC con effetto di Pua in coerenza con i contenuti sopra espressi;

Dato atto che l'attività concertativa relativa alla variante in oggetto si è conclusa positivamente;

Vista l'allegata bozza di accordo procedimentale tra il Comune di San Lazzaro ed i Sigg. Bernardini Mauro e Bernardini Anna Maria per la variante di POC e la variante di PUA dell'ambito ANS.C.3 c-d-P.8 località Palazzetti – Idice sud ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che in conformità all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il presente accordo :

- costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
- è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Dato atto altresì:

- che ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicato sul sito web del Comune all'indirizzo <http://www.comune.sanlazzaro.bo.it> preliminarmente alla sua approvazione;
- che trattandosi di mero accordo procedimentale il presente provvedimento non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente e non necessita quindi del parere di regolarità contabile;

Visto l'art. 48 del D.lgs. 267/2000;

DELIBERA

Per le motivazioni di cui i premessa di approvare l'allegato schema di accordo procedimentale tra il Comune di San Lazzaro ed i Sigg. Bernardini Mauro e Bernardini Anna Maria per la variante di POC e la variante di PUA dell'ambito ANS.C.3 c-d-P.8 località Palazzetti – Idice sud ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Di incaricare il Dirigente della V Area ad intervenire nella sottoscrizione del presente atto conferendogli mandato ad inserire, fatta salva la sostanza del negozio, così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili;

Dato atto che in conformità all'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il presente accordo:

1. costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
2. è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Indi, stante l'urgenza, la presente deliberazione con votazione unanime e palese viene dichiarata immediatamente eseguibile.

PARERE IN ORDINE
ALLA REGOLARITA' TECNICA
FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DELLA V AREA
Arch. Andrea Mari

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

ACCORDO PROCEDIMENTALE PER LA VARIANTE DI POC E LA VARIANTE DI PUA

DELL'AMBITO ANS. C.3c-d - P.8 località Via Palazzetti – Idice sud

Ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

L'anno 2014, il giorno _____ del mese di _____

tra

il **COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA**, con sede in Piazza Bracci n. 1, per il quale interviene in virtù della deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, l'Arch. Andrea Mari, Dirigente della V area Programmazione del territorio, di seguito definito "il Comune"

e

- **Bernardini Mauro** nato a Bologna (BO) il 25/09/1944 residente in via Castiglione n. 30 in Bologna (BO), Codice Fiscale BRNMRA44P25A944S, proprietario per 50/100;
- **Bernardini Anna Maria** nata a Bologna (BO) il 22/09/1940 residente in via Primo Sarti n. 70 in Ravenna (RA), Codice Fiscale BNRNMR40P62A944M, proprietaria per 50/100;

di seguito definiti "gli Attuatori",

Premesso che:

A) Gli Attuatori agiscono nel presente atto in qualità di comproprietari dei terreni censiti al Catasto Terreni al foglio n. 11, mappali 239, 243 e 305 aventi superficie complessiva di mq 27.868

Considerato che:

I. nel PSC approvato in data 07.04.2009:

- l'area in via Croce dell'Idice contraddistinta con il mappale 239 parte ricade negli ambiti urbani consolidati AUC;
- l'area in via Croce dell'Idice contraddistinta con i mappali 239 parte, 243 e 305 ricade nel comparto per nuovi insediamenti ANS C.1.d;
- l'area in via Croce dell'Idice contraddistinta con i mappali 239, 243 e 305 ricade nelle fasce di tutela fluviale;

II. nel RUE approvato in data 08/06/2010:

- l'area in via Croce dell'Idice contraddistinta con i mappali 239 parte, 243 e 305, avente una ST di mq 22.468 circa, ricade nel comparto per nuovi insediamenti ANS.C.1.d ed è destinata alla realizzazione di un parco pubblico;
- l'area in via Croce dell'Idice contraddistinta con il mappale 239 parte, avente una ST di mq 5.400 circa, è subordinata ad intervento unitario convenzionato IUC 13, cui spetta una superficie utile complessiva di mq. 1.596, così suddivisa:
 - Edilizia libera = mq 1.114
 - Altri usi = mq 111
 - Edilizia convenzionata = mq 371

III. nel PTCP adottato in data 24/10/2011:

- l'area contraddistinta con i mappali 239 parte, 243 e 305 ricade nelle aree di ricarica tipo A e nel sistema delle aree forestali;
- l'area contraddistinta con il mappale 239 parte, ricade nelle aree di ricarica tipo D;

B) Il Comune di San Lazzaro di Savena agisce nel presente atto in qualità di futuro proprietario del subcomparto F ricompreso nel PUA dell'ANS C.3 c-d-p8, località via Palazzetti – Idice sud, censita al catasto al foglio 20 mappale 617, 1116 parte, 1118 parte di mq 4.950 circa.

C) A conclusione della fase di concertazione tra l'Amministrazione Comunale e gli attuatori, questi ultimi accettano di farsi carico per se e i propri aventi causa dei seguenti impegni:

- a. di trasferire la potenzialità edificatoria pari a mq 1.596 di superficie utile relativa allo IUC 13 nel comparto ANS C.3 c-d-p8, e più precisamente nel sub comparto F indicato nel PUA relativo all' AMBITO ANS. C.3c-d - P.8, di mq 4950 circa, al fine di poter attuare le previsioni del RUE, con destinazione ad uso Attrezzature assistenziali e/o Attrezzature sanitarie anziché residenziale;
- b. di cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'intera loro proprietà di via Croce dell'Idice, relativa all'IUC 13 e a parte dell'ANS C.1.d, avente una superficie complessiva di mq 27.868, da destinarsi alla realizzazione di un parco per la frazione di Idice;
- c. di eseguire a loro proprie cure e spese la manutenzione dell'area "ex vivaio", per renderla fruibile a parco, per un importo (comprensivo delle spese tecniche di progettazione e direzione lavori) pari a 40.000 euro.

Dette opere verranno attuate subordinatamente all'approvazione della variante al POC e dalla variante al PUA in oggetto ed al rilascio degli specifici permessi di costruire relativi alle opere da eseguire sia n via Croce dell'Idice, che di spettanza del comparto F.

Tutto ciò premesso e considerato le Parti convengono
e sottoscrivono quanto segue:

ARTICOLO 1 – CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

Le premesse, e quanto in esse richiamato, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono espressamente richiamati.

ARTICOLO 2 – OGGETTO

- I. Oggetto del presente accordo sono la variante al POC e la variante al PUA relative al comparto **ANS.C.3c-d-P.8**, per consentire, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e programmazione del Comune volti a migliorare la qualità della città pubblica, la localizzazione di una struttura assistenziale - sanitaria.

ARTICOLO 3 – OBIETTIVI DELL'ACCORDO

- I. Costituiscono obiettivi del presente Accordo in particolare:

1. acquisire da parte del Comune, senza spese, aree per incrementare le dotazioni territoriali per la frazione di Idice, zona est, nell'area "ex vivaio" (IUC 13 e parte dell'ANS. C. 1. d);
 2. trasformare dette aree, "ex vivaio", a parco per la frazione di Idice;
 3. cedere ai soggetti attuatori le aree di spettanza dell'Amministrazione Comunale di San Lazzaro di Savena, all'interno del comparto ANS C.3 c-d-P.8, sub comparto F, per trasferire le potenzialità edificatorie previste dalla scheda di RUE IUC.13
- II. A seguito della approvazione della variante al POC in premessa, gli Attuatori realizzeranno una quantità edilizia di mq 1.596 privata ad uso Attrezzature Assistenziali e/o Attrezzature Sanitarie.
- III. L'attuazione degli interventi previsti nel presente Accordo avverrà con l'approvazione della variante al POC, che potrà avere, se ricorreranno le condizioni, effetto di PUA.

ARTICOLO 4 – IMPEGNI DEGLI ATTUATORI

Gli attuatori, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a:

- I. presentare tutti gli elaborati di PUA entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
- II. impegnarsi a corrispondere al consorzio di via Palazzetti 173 euro per ogni mq di Su insediata , per un totale di 276.108 euro, secondo le modalità di seguito indicate ad assolvimento degli obblighi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di interesse generale.
I soggetti attuatori dovranno corrispondere al Consorzio di via Palazzetti, costituito per realizzare le opere di urbanizzazione primaria, di interesse generale e secondaria dell'ambito ANS C.3 c-d-P.8, entro 30 giorni dal rogito di acquisto del sub comparto F del PUA citato, l'importo pari al 30% della quota di spettanza al sub comparto F in funzione della SU massima prevista dal PUA e consegneranno al Consorzio stesso fidejussione bancaria a prima richiesta e senza escussione in mora a garanzia della rateizzazione dei successivi pagamenti che saranno pari al 60% della quota di spettanza entro 30 giorni dalla data di fine dei lavori di spettanza al subcomparto F ed il saldo pari al 10% entro 30 giorni dal collaudo favorevole di tutte le opere previste a carico del sub comparto F.
- III. redigere e presentare tra gli elaborati di PUA il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e di interesse generale ed il relativo computo metrico, secondo le indicazioni fornite dai competenti uffici comunali e sulla base del prezzario del Comune di San Lazzaro di Savena eventualmente integrato con il prezzario del Comune di Bologna, entrambi 2008, scontato del 20%;
Detto progetto sarà riferito alle opere necessarie per consentire l'insediamento dei 1596 mq di SU ad uso Attrezzature Assistenziali e/c Attrezzature Sanitarie: potenziamento di strade e reti, realizzazione di standard di verde e parcheggi pubblici, ecc...

Nel caso il costo di quanto sarà necessario realizzare nel comparto ANS. C.3 c-d-p8 per l'insediamento dei 1596 mq ad usi assistenziali e/o sanitari, sia inferiore agli 276.108,00 euro, computati sulla base di quanto sopra previsto, i soggetti attuatori si impegnano a progettare all'interno del PUA e a realizzare ulteriori opere indicate dai competenti uffici comunali fino alla concorrenza dell'importo sopradetto.

- IV. cedere a titolo gratuito al Comune di San Lazzaro di Savena con atto pubblico, da stipularsi entro 60 giorni (sessanta) dalla delibera di approvazione della variante di POC e di PUA del ambito ANS.C.3c-d.P.8 al Comune di San Lazzaro di Savena, le aree relative all'IUC 13 e all'ANS.C.1d di via Croce dell'Idice;
- V. corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota afferente il costo di costruzione, secondo quanto stabilito nei titoli abilitativi delle costruzioni;
- VI. acconsentire che la capacità edificatoria di mq 1.596 di SU relativa alle aree di loro proprietà, che saranno oggetto di cessione al Comune, venga trasferita nel sub ambito detto riconoscendo espressamente che il consenso prestato è condizione per il suo inserimento tra gli interventi edilizi che potranno essere attuati dopo l'approvazione della variante al POC;
- VII. realizzare la manutenzione delle aree di via Croce dell'Idice per renderle fruibili a parco per la frazione di Idice.

Le Parti espressamente convengono, come previsto ex art. 18 LR n. 20/2000 e smi, che gli impegni assunti dagli Attuatori con la sottoscrizione del presente accordo sono condizionati al loro esatto recepimento nella variante al POC e di PUA, relativo all'ambito ANS.C.3c-d P.8 che verrà approvato dal Comune di San Lazzaro entro la data del 31/12/2016. Pertanto, nel caso di mancato esatto recepimento dei contenuti del presente Accordo, il medesimo si intenderà automaticamente risolto, con la conseguenza che tutte le obbligazioni da esso derivanti verranno meno per entrambe le Parti.

ARTICOLO 5 – IMPEGNI DEL COMUNE

- I. Il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, si impegna a:
 1. Inserire i contenuti del presente accordo in una specifica scheda in variante al POC;
 2. Avviare le procedure di approvazione di detta variante al POC di via Palazzetti dopo la sottoscrizione del presente atto;
 3. Approvare entro il 31.12.2016 detta variante al POC, che, se ricorreranno le condizioni avrà effetto di PUA;
 4. cedere con atto pubblico entro 60 giorni dalla delibera di approvazione della variante di POC e di PUA, senza spese per l'Amministrazione, il sub comparto F della ANS.C.3c-d-P.8, di circa 4.950 mq, per consentire la localizzazione di 1.596 mq di SU, ad uso Attrezzature Assistenziali e/o Attrezzature Sanitarie derivanti dall'IUC 13 e di parte della ANS. C.1.d di via Croce dell'Idice.

ARTICOLO 6 – SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

- I. Saranno a carico dei soggetti Attuatori le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo;
- II. Saranno, altresì, a carico dei soggetti Attuatori le spese relative a tutti i trasferimenti di proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

ARTICOLO 7 – RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

- I. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 LR n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1190 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- II. Nel caso di alienazione dei terreni oggetto del presente accordo è fatto espresso obbligo agli Attuatori, così come al Comune, di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

ARTICOLO 8 – ELEZIONE DI DOMICILIO

- I. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

ARTICOLO 9– CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

- I. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le Parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice Amministrativo ai sensi dell'art. 11 della LR n. 241/1990.

Comune di San Lazzaro di Savena, lì _____

Oggetto: Approvazione schema di accordo procedimentale per la variante di POC e la variante di PUA dell'ambito ANS.C.3 c-d-P.8 località Palazzetti – Idice sud ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

PARERE IN ORDINE
ALLA REGOLARITA' TECNICA
FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DELLA V AREA
Arch. Andrea Mari