

Oggetto: Approvazione schema di accordo procedimentale per l'attuazione di variante al POC con effetto di PUA e rettifica ai perimetri del PSC, per il comparto "PS1.O" (Ex Azz. 17/o di PRG) ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

LA GIUNTA COMUNALE

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

- di valutare positivamente una proposta di variante al POC con effetto di PUA, riguardante un modesto incremento di capacità edificatoria, circa 750 mq, nella logica della densificazione di capacità insediativa in ambito già oggetto di previsioni edificatorie derivanti dal PRG ed in corso di attuazione;
- che la predetta proposta è funzionale alla localizzazione della sede ANFAS e all'acquisizione del patrimonio comunale di 3,5 ettari di aree agricole periurbane, all'interno del Parco delle Ville, utili per ulteriormente sviluppare iniziative legate agli orti urbani e per promuovere progetti di avviamento al lavoro in ambito agricolo, anche in rapporto con le associazioni ambientaliste del territorio.
- 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 per l'attuazione di variante al POC con effetto di PUA e rettifica ai perimetri del PSC, per il comparto "PS1.O" (Ex Azz. 17/o di PRG) 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 per

l'attuazione di variante al POC con effetto di PUA e rettifica ai perimetri del PSC, per il comparto "PS1.O" (Ex Azz. 17/o di PRG) 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 L'ATTUAZIONE
DI VARIANTE AL POC CON EFFETTO DI PUA E RETTIFICA AI PERIMETRI DEL PSC, PER IL
COMPARTO "PS1.O" (Ex Azz. 17/o di PRG)
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 per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale progr. n..... del, esecutiva ai sensi di legge, di seguito definito "il Comune"

e

- SPAZIO EDILE Srl con sede in San Lazzaro di Savena (BO) in via Emilia n. 31, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Bologna 02394781203, rappresentata da Galati Rando Antonino nato a Tortorici (ME) il 24/05/1937;

di seguito definito "Attuatore";

Premesso che:

I. l'Attuatore agisce nel presente atto in qualità di proprietario dei terreni censiti al Catasto come segue:

- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 817, cl.1, 7472 mq., RD. € 112,68, RA. € 54,03;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 818, cl. 1, 20053 mq., RD. € 302,41, RA. € 144,99;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 819, cl. 1, 1695 mq., RD. € 33,26, RA. € 17,51;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 820, cl. 1, 2465 mq., RD. € 48,38, RA. € 25,46;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 821, cl. 1, 6394 mq., RD. € 89,16, RA. € 42,93;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 822, cl. 1, 5129 mq, RD. € 71,52, RA. € 34,44;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 823, cl. 1, 973 mq, RD. € 13,57, RA. € 6,53;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 824, cl. 1, 209 mq, RD. € 2,91, RA. € 1,40;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 825, cl. 1, 321 mq, RD. € 4,84, RA. € 2,32;
- Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 581, cl. 1, 3379 mq., RD. € 50,96, RA. € 24,43;

e che:

II. la SPAZIO EDILE Srl ha sottoscritto, con il Comune di San Lazzaro di Savena, una Convenzione urbanistica in data 29.09.2010 (atto Notaio Domenico Curione Rep. Gen. N. 25834 Raccolta n. 7238) per l'attuazione del Piano Particolareggiato denominato "Azzonamento 17/o" che prevedeva la cessione al Comune di mq. 10.099,83 di area da destinare a orto botanico con serre per ospitare una collezione di piante grasse rare e in via di estinzione;

premesso inoltre che:

III. il sistema di laminazione delle acque meteoriche era previsto con invaso a cielo aperto collocato nell'area verde da cedere al Comune di San Lazzaro

Considerato che:

I. non è più nelle priorità del Comune la realizzazione dell'orto botanico e delle serre per ospitare la collezione di piante grasse rare e in via d'estinzione e che l'Amministrazione Comunale ha provveduto in altro modo alla collocazione di detta collezione delle piante grasse rare in via di estinzione;

II. tra gli obiettivi più attuali dell'Amministrazione Comunale ci sono quelli di poter disporre di aree agricole per "l'ulteriore realizzazione di orti urbani" e per promuovere "progetti di avviamento al lavoro in ambito agricolo, in un rapporto virtuoso con le associazioni ambientaliste del territorio"; inoltre per l'attivazione di iniziative per "San Lazzaro Città di Transizione" e contemporaneamente di avere a disposizione aree idonee per sedi di Associazioni;

Considerato inoltre che:

III. la SPAZIO EDILE Srl è disponibile a cedere al Comune di San Lazzaro di Savena un'area di terreno agricolo di mq. 23.715 (al netto delle aree che ritornano nella disponibilità privata di mq. 8.911, come da elaborato grafico allegato) a fronte dell'applicazione di un indice perequativo pari a 0,035 mq/mq e che danno luogo ad una superficie utile a fini residenziali di mq. 830, da collocarsi nelle aree di proprietà dei soggetti attuatori.

Dette aree di cessione al Comune saranno destinate a:

- Area Agricola per orti urbani e l'attuazione di progetti di avviamento al lavoro in ambito agricolo.
- Area idonea per sede di Associazioni.

Più precisamente, il suddetto Master Plan fornito al Comune, rappresenta un'ipotesi di sviluppo dell'area che tiene conto della qualità architettonica, compositiva e funzionale nonché della

sostenibilità ambientale del progetto;

IV. le aree di proprietà dell'Attuatore risultano essere quelle che meglio rispondono agli obiettivi pubblici stabiliti dal PSC, come testimoniano i seguenti indicatori analizzati con i documenti specifici allegati alla proposta:

- 1) La qualità insediativa. Il progetto è stato oggetto di un approfondito confronto che ha portato a sintesi le esigenze private con quelle del Comune. Il risultato sarà che la bassa edificabilità prevista con gli episodi edilizi esistenti e le importanti preesistenze naturalistiche bene si integrano nel territorio.
- 2) *La sostenibilità ambientale.* Un'attenta analisi dimostra la coerenza della proposta con tutti i parametri del PSC con particolare riferimento alle previsioni di pianificazione territoriale, delle piste ciclabili, dalla compatibilità acustica delle previsioni insediative, al rischio sismico, ai campi elettromagnetici, al trattamento delle acque reflue e meteoriche, alla vegetazione, agli ecosistemi e al paesaggio.
- 3) *La sostenibilità sociale.* Si prevede un quartiere dotato di servizi che vadano a colmare alcuni deficit rilevati dal PSC a livello territoriale, quali il verde pubblico e ampie aree per la realizzazione degli orti urbani e sedi di associazioni. La mobilità esterna sarà assicurata dal potenziamento della rete delle piste ciclabili che completeranno la rete esistente.
- 4) *La sostenibilità economica.* L'impatto sul bilancio comunale del trasferimento di aree e delle reti di servizi sarà notevolmente contenuto grazie ai fattori di qualità del progetto insediativo in ragione di:
 - la validità dei progetti basati sul risparmio energetico;
 - l'analisi delle potenzialità delle aree trasferite al Comune e l'individuazione degli effettivi fruitori degli spazi pubblici in modo da ipotizzare una gestione quanto più delegata agli stessi;
 - la previsione di spazi verdi con alberature a bassa manutenibilità e a basso consumo di acqua, in modo da ridurre al minimo i costi di gestione;

Inoltre si possono ipotizzare anche alcuni introiti per il Comune derivanti dall'affitto delle aree da destinare ad orti o per l'avviamento al lavoro agricolo.

- 5) *La sostenibilità energetica.* L'obiettivo globale di questo insediamento è il raggiungimento di livelli di risparmio energetico e di comfort abitativo più elevati rispetto ai minimi di legge,

con il fine ultimo di accrescere il più possibile il grado di autosufficienza energetica del quartiere. Verranno privilegiate soluzioni affidabili e con un ottimale rapporto costo-beneficio, che intervengano su vari piani progettuali e possano rispondere a diverse tipologie di utenze, puntando a contenere i costi di costruzione e contemporaneamente garantire prestazioni elevate nel tempo.

V. a seguito della fase di concertazione avviata l'attuatore ha inoltre accettato di farsi carico dei seguenti ulteriori elementi di interesse pubblico:

- a) mantenere, fino alla cessione al Comune e comunque non oltre 3 anni, le aree a verde pubblico;

Le dette opere verranno attuate:

- in seguito all'approvazione del PUA, per quanto riguarda tutte le opere di urbanizzazione primaria; sarà pertanto a cura e spese dell'Attuatore, nell'ambito della formazione del PUA, la redazione del progetto esecutivo e relativo computo metrico sulla base del prezzario del Comune di San Lazzaro di Savena integrato dal prezzario del Comune di Bologna 2008 per le opere di urbanizzazione primaria e per le infrastrutture generali. I lavori saranno autorizzati con permesso di costruire.

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

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA E ALLEGATI

Le premesse, e quanto in essa richiamato e considerato, e il seguente allegato:

ALLEGATO 1: Tavola delle aree di cessione;

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono espressamente richiamati.

Articolo 2 – OGGETTO

II. Il presente accordo è pertanto destinato ad accedere, a norma dell'art. 18, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in una specifica "Variante di POC con effetti di PUA con rettifica ai perimetri di PSC", inserendo nella relativa programmazione gli ambiti e gli interventi di cui in premessa, secondo le modalità specificati agli articoli seguenti.

Articolo 3 - OBIETTIVI DELL'ACCORDO

I. Costituiscono obiettivi del presente Accordo l'attuazione degli areali "Comparto PS1 ex Azz. 17/o

di PRG”, ed in particolare, oltre a tutto quanto richiamato in premessa come meglio indicato nella planimetria allegata:

- 1) l'acquisizione di aree pubbliche per implementare le dotazioni territoriali;
- 2) l'acquisizione di nuove area agricola per la realizzazione di orti ;
- 3) l'acquisizione di area per la localizzazione di Sedi di Associazioni.

II. A fronte di Specifica Variante di POC con effetto di PUA con rettifica ai perimetri del PSC, gli Attuatori realizzeranno una quantità edilizia di mq. 750 di S.u. (da aggiungere ai mq. 1673,15 già presenti e facenti parte dell'attuazione dell'Azz. 17/o, in corso, come da convenzione urbanistica citata in premessa), generati dall'applicazione degli indici perequativi previsti dal PSC.

III. L'attuazione degli interventi previsti dal presente Accordo avverrà tramite VARIANTE AL POC CON EFFETTO DI PUA CON RETTIFICA DEI PERIMETRI DEL PSC da approvarsi da parte del Comune di San Lazzaro.

Articolo 4 - IMPEGNI DELL' ATTUATORE

I. Gli Attuatori per sé e propri aventi causa si impegnano a:

1. cedere a titolo gratuito, all'atto della firma della convenzione urbanistica, al Comune di San Lazzaro la piena proprietà delle aree (come identificate nell'elaborato grafico Tav.1):
 - area agricola da destinare ad orti (mq. 32.626)
 - area per sedi di associazioni (mq. 935)
 - verde pubblico (mq. 1826)
 - parcheggi pubblici (mq. 116)
 - strade (mq. 1003)
 - Marciapiedi (mq. 322)
 - Piste ciclo-pedonali (mq. 1525)
2. in seguito all'approvazione della Variante di POC con effetto di PUA, curare, a proprie spese,
 - a) la redazione del progetto esecutivo e del relativo computo metrico sulla base del prezzario del Comune di San Lazzaro di Savena 2008, integrato dal prezzario del Comune di Bologna 2008, delle opere di urbanizzazione
 - b) la esecuzione delle opere di urbanizzazione previste

c) la manutenzione delle aree a parco fino alla cessione al Comune e comunque non oltre 3 anni dalla data di fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione.

d) concedere in uso gratuito al Comune entro 60 gg dalla firma del presente accordo come da apposito stato di consistenza, le aree di prevista cessione per orti urbani;

e) cedere gratuitamente al Comune entro 60 gg dalla delibera di adozione del PUA con atto pubblico di trasferimento della proprietà sottoposto alla condizione sospensiva della approvazione del pua tutte le aree di cessione previste nell'allegato A);

II. Le parti espressamente convengono che gli impegni assunti dall' Attuatore con la sottoscrizione del presente accordo sono condizionate al suo esatto recepimento nella VARIANTE DI POC CON EFFETTO DI PUA E RETTIFICA DEI PERIMETRI DI PSC che verrà approvato dal Comune di San Lazzaro.

Pertanto, nel caso tali condizioni non siano rispettate, l'accordo si intenderà automaticamente risolto, con la conseguenza che tutte le obbligazioni derivanti dal medesimo (in particolare gli obblighi di cessione di aree e di prestazioni di garanzie poste a carico degli Attuatori di cui ai precedenti punti 1 e 2) 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 gli interventi previsti dal presente accordo all'interno del VARIANTE DI POC CON EFFETTO DI PUA predisponendo un'apposita scheda che riassume quanto già concordato tra le Parti, ed in particolare i contenuti qualitativi e quantitativi di cui sopra;
- 2) approvare la variante di POC con effetto di PUA entro il 30/12/2016;

Articolo 6 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

I. Saranno a carico del soggetto Attuatore tutte le spese nessuna esclusa (tecniche, catastali, fiscali, notarili, ecc.) derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo.

Articolo 7- RICHIAMI NORMATIVI E DISPOSIZIONI FINALI

I. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni

contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 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 di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

III. Con l'esatto adempimento da parte del Comune delle previsioni di cui al presente accordo il soggetto attuatore dichiara interamente soddisfatta ogni sua attesa nei confronti del Comune di san Lazzaro

Articolo 8 – ELEZIONE DI DOMICILIO

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

Articolo 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

I. Per le risoluzioni 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 L. n. 241/1990.

Comune di San Lazzaro di Savena

SPAZIO EDILE SRL

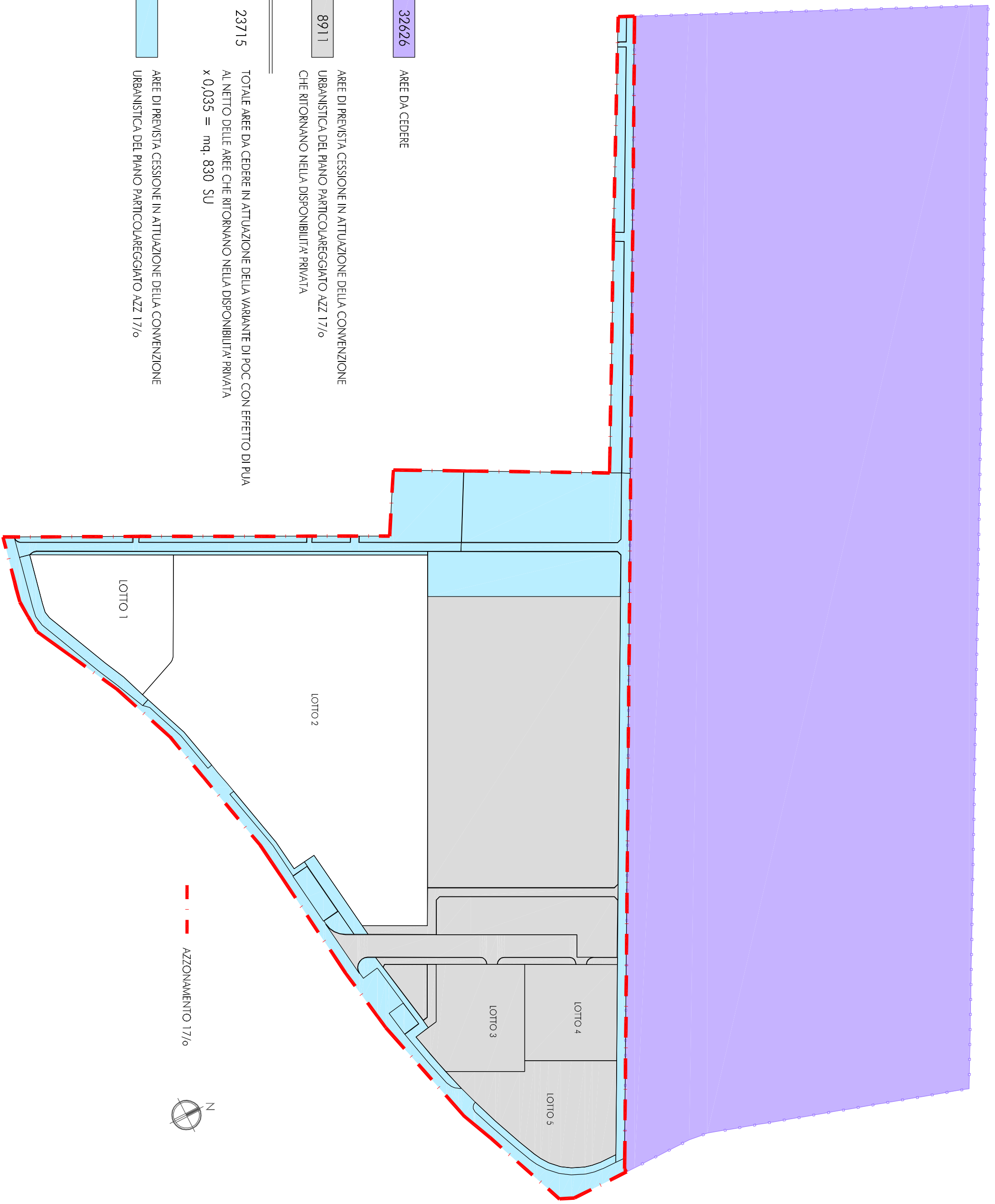
Allegati:

ALLEGATO 1: Tavola delle aree di cessione;

Oggetto: Approvazione schema di accordo procedimentale per l'attuazione di variante al POC con effetto di PUA e rettifica ai perimetri del PSC, per il comparto "PS1.O" (Ex Azz. 17/o di PRG) 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



mq. 32626

AREE DA CEDERE

mq. 8911

AREE DI PREVISTA CESSIONE IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AZZ 17/0 CHE RITORNANO NELLA DISPONIBILITA' PRIVATA

mq. 23715

TOTALE AREE DA CEDERE IN ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DI POC CON EFFETTO DI PUA AL NETTO DELLE AREE CHE RITORNANO NELLA DISPONIBILITA' PRIVATA x 0,035 = mq. 830 SU

AREE DI PREVISTA CESSIONE IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AZZ 17/0

AZZONNAMENTO 17/0

