

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
AMBITO “ANS.C.5” (parte)
VIA RABUINA

aggiornamento aprile 2022

INDICE

Indice	2
ACCORDO OPERATIVO	3
Art. 1 – Disposizioni preliminari e obbligo generale	8
Art. 2 – Oggetto dell’Accordo Operativo, quantificazione e specificazioni delle potenzialità edificatorie	8
Art. 3 – Definizione dei rapporti tra l’Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore	10
Art. 4 – Cronoprogramma di attuazione dell’Accordo Operativo	13
Art. 5 – Stipula Convenzione Urbanistica	14
Art. 6 – Disposizioni Finali	15

ACCORDO OPERATIVO

**FRA IL COMUNE DI BUDRIO ED IL SOGGETTO ATTUATORE AI
SENSI DELL'ART. 38 L.R. N° 24 DEL 21/12/2017 PER
L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ANS_C.5.1, DEL VIGENTE PSC DEL
COMUNE DI BUDRIO** REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno____nel Comune di Budrio, Piazza
Filopanti, 11, presso la Residenza Municipale avanti a me Dott.

_____notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile
di Bologna con residenza in Bologna si sono costituiti i signori:

Arch, POLLACCI LAURA nata a_____il_____,

domiciliata per la carica in Budrio, presso la residenza
municipale, Piazza Filopanti, 11, dirigente, il quale interviene e
agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella
sua qualità di "Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia
Privata" del **COMUNE DI BUDRIO** con sede in Budrio, Piazza
Filopanti, 11, (Cod. Fisc. n° 00469720379), tale nominato con
provvedimento del Sindaco in data_ prot. gen. n°____, emesso in
esecuzione della delibera della Giunta comunale n° in data_, per
dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale in data_,
esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al
presente atto sotto la lettera "A" (che per brevità si indicherà nel
seguito anche "Comune");

- il Sig. MAZZA MASSIMO, nato a xxxxxxxx il xxxx,

C.F. xxxxxxx, che interviene nel presente atto in qualità di
proprietario, che d'ora in poi denominato anche "Attuatore",

Premesso che:

- a) Gli Strumenti Urbanistici vigenti sono: Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di C.C. n. 14 del 07/03/2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 91 del 05/04/2017; Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di C.C. n. 104 del 22/12/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale N. 7 del 19/01/2022;
- b) Che l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunale di attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art.38 della predetta Legge, previa delibera d'indirizzo del Consiglio Comunale, preceduta dalla raccolta di manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati;
- c) il Sig. Mazza Massimo è proprietario dell'area sita a Budrio (BO) catastalmente individuata al foglio n. 108 part. n. 277; detta area, ai sensi del PSC vigente, fa parte di una porzione dell'Ambito ANS_C.5 (parte), per una superficie totale di circa mq 2.998. Ai sensi delle norme tecniche di PSC gli ambiti ANS.C sono ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali di potenziale sviluppo urbano;
- d) l'Amministrazione Comunale il 27/12/2018 ha pubblicato un avviso pubblico per la raccolta e la selezione di "Manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), da attuarsi mediante accordi operativi, ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 24 del 21/12/2017", di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 133 del 21/12/2018;
- e) in data 25 febbraio 2019, con P.G. n. 4762 il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Budrio una Proposta di Accordo Operativo,

ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017;

g) in data 17/04/2019, l'Arch. Vincenzo Petrizzo, in qualità di tecnico incaricato, in rappresentante della proprietà/soggetto attuatore ed i responsabili del Settore Urbanistica e Servizio Urbanistica del Comune di Budrio hanno sottoscritto un verbale di concertazione;

g) in data 21/05/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 il Comune di Budrio ha approvato le "Manifestazioni d'interesse" valutando "ammissibile" la proposta di Accordo Operativo del Soggetto Attuatore;

h) in data 17/03/2021 con P.G. n. 6266/2021 il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di Accordo Operativo per la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale, successivamente integrata con gli elaborati acquisiti agli atti ai P.G. n. 9678/2021 e successivi del 26/04/2021 e con P.G. n. 14352/2021 del 18/06/2021;

i) la Giunta Comunale, in data 08/07/2021 con deliberazione n. 65/2021, ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dall'Arch. Petrizzo Vincenzo delegato dal proprietario Mazza Massimo, in quanto conforme alla disciplina territoriale vigente e rispondente all'interesse pubblico, e ne ha autorizzato il deposito;

j) dal 21/07/2021 al 19/09/2021 gli atti e gli elaborati, costituenti l'Accordo Operativo, sono stati depositati per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul BURERT, ai sensi della Legge Regionale 24/2017 e ss.mm.ii.;

k) che sono stati inoltre espressi i seguenti pareri favorevoli, con indicazioni e prescrizioni di cui tenere conto in sede di progettazione esecutiva:

. La Città Metropolitana di Bologna si è espressa mediante Atto del Sindaco metropolitano n. 75 del 12/04/2022 (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g);

. L'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna (acquisito agli atti del Comune di Budrio P.G. 21475/2021);

. ARPAE (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 20194/2021);

. La società denominata HERA s.p.a. per servizio acquedotto, servizio fognatura e depurazione (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 20198/2021 e P.G. 26597/2021);

. La società denominata Hera luce s.r.l. (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 21214/2021);

. La società denominata TELECOM ITALIA s.p.a. (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 25205/2021);

. Il Consorzio della Bonifica Renana (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 20148/2021);

. La società denominata SNAM (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 18306/2021);

. Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, Bologna (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 28724/2021);

. Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - parere favorevole con prescrizioni (acquisito agli atti del Comune di Budrio al P.G. 28740/2021);

l) con atto rep n.... del è stata costituita servitù di uso pubblico di passaggio pedonale e ciclabile su una piccola porzione di terreno distinta al catasto terreni al mappale 285 foglio 108 per mq 737;

m) che con delibera di Consiglio Comunale n __ del ____, il Comune di

Budrio ha approvato l'Accordo Operativo ai sensi dell'art 38 L.R. 24/2017 nel quale viene reso attuabile l'Ambito ANS C.5.2 conformemente alla proposta di Accordo Operativo nel rispetto del PSC vigente;

che devesi quindi ora procedere alla formalizzazione, degli impegni ed oneri connessi alla realizzazione di detto Accordo Operativo in oggetto, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate, depositate presso il Comune di Budrio che si richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento. Gli Elementi Costitutivi dell'AO

Sono elementi costitutivi del presente Accordo Operativo – Piano Urbanistico Attuativo Unico (PUA), gli elaborati ed i documenti di seguito elencati:

TAV. 0.1	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA – VERDE – FOTOGRAFICA	
TAV. 0.2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV. 0.3	ACCORDO OPERATIVO	
TAV. 0.4	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	
TAV. 0.5	SCHEMA DI CONVENZIONE	
TAV. 0.6	VALSAT ai sensi dell'art. 5 LR 20/ RELAZIONE E SCHEDE TECNICHE	
TAV. 0.7	VALSAT NON TECNICA	
TAV. 0.8	RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	
TAV. 0.9	RELAZIONE IDRAULICA E TECNICA PER SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE – RISCHIO IDRAULICO	
TAV. 0.10	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA	
TAV 0.10c	PROFONDITÀ SCAVI DI FONDAZIONE	
TAV. 0.11	RELAZIONE – CALCOLI ILLUMINOTECNICI	
TAV. 0.12	COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO	

TAV. 0.12b	COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
TAV. 1.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	
TAV. 1.2	STATO DI FATTO FOTOGRAFICO	
TAV. 2	PIANO QUOTATO E PROFILO	
TAV. 3	ASSETTO URBANISTICO	
TAV. 4	TIPOLOGIE	
TAV. 5	DISTANZE	
TAV. 6	SEZIONI	
TAV. 7.1	VERDE – ARREDO URBANO	
TAV. 7.2	VERDE -IRRIGAZIONE	
TAV. 8	RETE ACQUA	
TAV. 9	ELETTRIFICAZIONE	
TAV. 10	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
TAV. 10.2	CALCOLI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
TAV. 11.1	FOGNATURE	
TAV. 11.2	SEZIONI- PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE	
TAV. 12	TELECOM	
TAV. 13	SEGNALETICA	
TAV 13.1	COLLEGAMENTO PISTA CICLABILE	
TAV. 14	OPERE DA CEDERE	
TAV. 15	RECINZIONI	
TAV. 16	CRONOPROGRAMMA	

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE

La proprietà delle aree interessate dall'Accordo Operativo di cui in premessa dichiara e riconosce in proprio e per i loro successori ed aventi causa di assumere i seguenti impegni in ordine

all'esecuzione di tale Accordo, salvo in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni dei Piani Urbanistici, a decorrere dalla loro vigenza.

ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente ACCORDO OPERATIVO e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli stessi.
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti del presente ACCORDO OPERATIVO.

ART. 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO, QUANTIFICAZIONE E SPECIFICAZIONE DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

L'area oggetto del presente ACCORDO OPERATIVO è identificata nel PSC del Comune di Budrio come Ambito ANS_C.5.2 è distinta al Catasto Terreni di Bologna, Comune di Budrio come segue:

DATI CATASTALI:

<i>FOGLI</i>	<i>PARTT.</i>	<i>MQ.</i>	<i>PROPRIETA'</i>
<i>O</i>			
108	277	2.998	Sig. Mazza Massimo

- POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ED USI

St = mq 2.998

Ut max = mq 0,205 mq/mq

Ut = mq $2.998 \times 0,205$ mq/mq = mq 614.59 di Su
arrotondata a mq. 615 di Su

Ip = 0,205 mq/mq

da cui deriva: Su = mq 614,59

arrotondata a Su = mq 615,00

Totale **Su = mq 615**

- **DESTINAZIONI D'USO (possibili):**

a1: residenza;

b1: esercizi commerciali di vicinato, attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli avente superficie di vendita SV inferiore a mq 250;

b2: pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;

b3: studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico. Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b1 e b13 e gli ambulatori fino a mq 200;

Per quanto riguarda il calcolo degli **standard globali** all'interno del presente Accordo Operativo sono stati verificati e soddisfatti gli standard relativi a tutta la capacità edificatoria, con i seguenti parametri come indicati all'art. 3.1.6 del RUE vigente:

Parcheggi pubblici P1: 20 mq/100 mq di Su

U: 90 mq / 100 mq di Su

Quindi per quanto riguarda le aree di **Parcheggio Pubblico (P1):**

$P1 = Su \times 0,20 = 615 \text{ mq} \times 0,20 = 123,00 \text{ mq}$

Come si evince dagli elaborati grafici il progetto prevede una

Superficie per P1 pari a **145,75 mq > 123,00 mq** .

Per quanto riguarda le **aree a verde e servizi (U)**:

$U = Su \times 0,90 = 615 \text{ mq} \times 0,90 = 553,50 \text{ mq}$.

Il progetto prevede una Superficie per U pari a

564,02 mq > 553,50mq .

Per quanto riguarda i **parcheggi pertinenziali (P3)** il presente

Accordo Operativo prevede di realizzare tutti i parcheggi all'interno della Superficie Fondiaria (SF) di ogni lotto, in coerenza con l'art.

3.1.5 del RUE vigente.

Nel caso di modifiche agli usi, purché ammissibili, che comportino variazioni in aumento degli standard P1 ed U rispetto alle quantità sopra riportate, le nuove quantità di P1 ed U richieste dovranno essere reperite all'interno del perimetro dell'Accordo Operativo.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEI RAPPORTI TRA AMMINISTRAZIONE COMUNALE E SOGGETTO ATTUATORE

Visti gli art. 4.6 e 15 del PSC si ritiene congruo, al fine di coniugare l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche destinate alla fruizione collettiva con l'esigenza di offrire nuova edilizia sociale, un indice pubblico pari a 0,041 mq di Su per ogni mq di ST, perequazione urbanistica capace di generare diritti edificatori riservati all'amministrazione per la promozione di **interventi di edilizia residenziale sociale** che, nel caso di specie, sono **pari a 123,00 mq di SU**.

Pertanto l'attuatore realizzerà direttamente l'intera superficie utile

pari a 615,00 mq.

In considerazione del fatto che il PSC prevede per i nuovi comparti di espansione residenziale una quota pari al 20% della Sf da cedere al Comune per l'ERS, l'attuatore, così come previsto dall'art.A-6 ter comma 3 della LR 20/00, all'art.8 della Convenzione Urbanistica e richiamato all'Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, non realizzerà 123,00 mq di Su in regime di edilizia convenzionata, ma verrà monetizzata tale capacità edificatoria, riconoscendo all'Amministrazione Comunale la somma pari ad **€ 38.499,00 (euro trentoottomilaquattrocentonovantanove/00)** da versare una quota pari alla metà della suddetta somma, alla sottoscrizione della Convenzione, la rimanente parte con la presentazione di una fidejussione e comunque da versare entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione.

Il soggetto attuatore, inoltre, si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale un **“CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA’”** pari ad **€ 35.709,00 (diconsi euro trentacinquemilasettecentonove/00)** da versare direttamente all'Amministrazione Comunale come sopra e, più in specifico, con una quota pari alla metà della suddetta somma, alla sottoscrizione della Convenzione, la rimanente parte con la presentazione di una fidejussione e comunque entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione.

Visto l'indirizzo della Legge Urbanistica LR 24/17 l'Amministrazione ritiene che rivalorizzare il proprio patrimonio, anche in riferimento alla dotazione di strutture che a carattere

sociale, ricadono su tutto il territorio, contribuendo alla rigenerazione della “città pubblica”.

L'ATTUATORE si impegna a:

- Realizzare a propria cura e spese la potenzialità edificatoria derivante dall' Ip (Indice perequativo) di mq 615,00 in regime di edilizia libera ed usi compatibili con la residenza, nonché usi previsti dalle N.T.A. del presente Accordo Operativo;

- Realizzare interventi edilizi, nei lotti previsti nell'Accordo Operativo, in **classe energetica A3 o A4**, secondo le normative vigenti al momento della firma del presente Accordo Operativo;

- Rispettare la normativa sismica;

- Realizzare interventi ad elevato comfort abitativo. Si impegna inoltre a:

- . Realizzare le opere di urbanizzazione primaria ricomprese negli elaborati citati in premessa.

- . In sede di Permesso di Costruire, a ripetere i monitoraggi in periodo più rappresentativo (non di lockdown), di elaborare delle simulazioni a fronte di dati realistici di flussi di traffico, e di calcolare i livelli di esposizione per tutti gli affacci e a tutte le altezze, considerando anche il contributo indotto dal completamento del comparto adiacente.

- . Nell'eventualità di modifiche non significative nella localizzazione di edifici, viabilità, parcheggi pubblici . che pur potrebbero modificare gli esiti delle simulazioni acustiche, si chiede che queste ultime siano realizzate, mediante modello di simulazione, prima del rilascio del Permesso di costruire di ogni edificio.

- . Redigere, in sede di presentazione del primo Permesso di Costruire,

apposita Relazione Tecnica di valutazione del rischio bellico.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si impegna a:

- Fare realizzare al soggetto attuatore oltre la potenzialità edificatoria derivante dall'Ip (Indice perequativo) di mq 615,00 di Su in regime di edilizia libera ed usi compatibili nei limiti degli usi previsti dal presente accordo.
- Vincolare le somme di cui sopra all'utilizzo per lo sviluppo delle politiche abitative tramite la ristrutturazione e la rigenerazione del patrimonio pubblico comunale, ovvero di appartamenti ERP oggi inutilizzati perché non agibili e per opere pubbliche, che concorrono alla rigenerazione urbana, a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Visto l'indirizzo della Legge Urbanistica LR24/17 l'Amministrazione ritiene che rivalorizzare il proprio patrimonio sia di forte interesse pubblico e che ciò contribuisca alla rigenerazione della "città pubblica".

ART. 4 – CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

La definizione dettagliata del programma di attuazione dell'Accordo Operativo è contenuta nell'elaborato TAV. 16 CRONOPROGRAMMA.

Il termine previsto per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo viene fissato in tre (3) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo, per ciò che concerne la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed opere pubbliche, pena la decadenza dell'Accordo Operativo, fatte salve cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore e la possibilità di 1 anno di proroga per il completamento delle parti non

attuate, con aggiornamento del relativo cronoprogramma. Quindi si intende che tutte le opere pubbliche e/o di uso pubblico previste dal presente ACCORDO OPERATIVO dovranno essere attuate entro tale termine.

In particolare l'Attuatore si obbliga a presentare la richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione entro 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo e, ottenuto il Permesso di Costruire (P.d.C.), a realizzarle entro tre anni, sempre dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo.

La presentazione dei titoli abilitativi relativi l'Edilizia Privata, avverrà entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo e proseguirà come previsto nel cronoprogramma.

Per ciò che concerne la realizzazione dei fabbricati, è obbligatorio presentare la richiesta dei Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi entro tre (3) anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo e i fabbricati verranno realizzati nel rispetto dei tempi previsti dai singoli titoli abilitativi, il non rispetto delle scadenze porterà alla decadenza dell'accordo Operativo.

La presentazione dei titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione e per la costruzione degli edifici sarà successiva alla sottoscrizione della Convenzione di cui all'art.5.

Art. 5 – STIPULA CONVENZIONE URBANISTICA

Il Comune e i soggetti attuatori si impegnano a stipulare la Convenzione Urbanistica, la cui bozza costituisce allegato all'Accordo Operativo, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

La realizzazione delle opere, i tempi e le modalità di attuazione del

presente accordo operativo sono regolamentate dalla convenzione urbanistica, che verrà sottoscritta davanti ad un notaio a scelta dell'attuatore e tutte le spese sono a carico del soggetto attuatore.

La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

La convenzione riporterà le garanzie fideiussorie necessarie all'attuazione degli interventi di urbanizzazione e delle opere pubbliche.

Art. 6 – DISPOSIZIONI FINALI

La cessione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria, avverrà a lavori sulle stesse realizzati. Le parti del presente accordo, si riservano di concordare la messa a disposizione a favore dell'Amministrazione Comunale ovvero la cessione delle stesse aree anche anticipatamente a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. Da tale data i soggetti attuatori saranno sollevati da ogni responsabilità e manutenzione.

Restano a carico degli attuatori le spese necessarie per la stipulazione dei passaggi di proprietà delle porzioni di terreni previsti in cessione dal presente impegno.

La presente scrittura verrà registrata solo in caso d'uso a cura e spese del richiedente.

Contestualmente o precedentemente alla stipula della convenzione dovrà essere costituita servitù di uso pubblico di passaggio pedonale e ciclabile su una piccola porzione di terreno distinta al catasto terreni al mappale 285 foglio 108 per mq 737, così come da impegno PG n. 31616 del 23/12/2021.

Così come previsto dall'impegno sopra richiamato, rimangono a cura e spese dell'attuatore la realizzazione della pista ciclabile, come da progetto previsto nel presente Accordo e il necessario tombamento del fosso attualmente esistente.

Letto, approvato e sottoscritto Budrio (Bo), li _____

Per il Comune di Budrio

Per il Soggetto Attuatore