

COMUNE DI BUDRIO

(Provincia di Bologna)

ACCORDO OPERATIVO

AMBITO "ANS.C.5"(PARTE)
ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017

TAV. 0.3

PROPOSTA DI DI ACCORDO OPERATIVO

DATA Dicembre 2020

AGG. Marzo 2021

AGG. Giugno 2021

Sito: Via Rabuina n.3

PROPRIETA'

Sig. Massimo Mazza



VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO
TEL/FAX +039 051 6590770 - E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it

Progettisti

Arch. Vincenzo Petrizzo
Collaboratori: Gisella Barbieri
Michele Petrizzo

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

aggiornamento giugno 2021

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 Budrio (Bo) il 31/07/1967, C.F. MZZ MSM 67L31 B249G, 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; il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di C.C. n. . 58 del 15 ottobre 2020 "variante per rettifica errori e modifiche normative e grafiche puntuali" in vigore dal 28.102020;
- 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 individuate dal foglio n. 108 part. n. 277;
- d) detta area è compresa, ai sensi del P.S.C. vigente approvato con delibera C.C. n. 14 del 07/03/2017, fa parte di una porzione dell'Ambito ANS_C.5.2, per una superficie totale di circa mq 2.998.

Ai sensi delle norme tecniche di PSC gli ambiti

ANS.C.n sono ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali di potenziale sviluppo urbano;

- e) 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;
- f) in data 25 febbraio 2019, con Prot. 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 29 Marzo 2019, con Prot. n. 8016, la suddetta proposta veniva integrata con ulteriore documentazione;
- h) che in data 17 Aprile 2019, l’arch. Vincenzo Petrizzo, in qualità di tecnico incaricato, in rappresentanza della proprietà tra i rappresentanti ed i responsabili del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica e Servizio Urbanistica del Comune di Budrio è stato sottoscritto un verbale di concertazione;
- i) che 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;
- j) che in data con protocollo PG il Soggetto Attuatore ha consegnato

l'integrazione / conformazione della proposta di Accordo Operativo, successivamente integrata in data xxxx con protocollo PG xxxx; in data xxxxx con protocollo PG xxxxx il Soggetto Attuatore ha presentato una terza integrazione ed in data xxxxxx con protocollo PG xxxxx ha completato l'integrazione protocollata con PG xxxxx; in data xxxx protocollo PG xxxxx ha consegnato una quarta integrazione a seguito degli "esiti della Seduta Tecnica Operativa".;

1) in data _____, con delibera del Consiglio Comunale n.____, il Comune di Budrio ha approvato l'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017 nel quale, tra l'altro, viene reso attuabile l'ambito ANS.C.5.2 conformemente alla Proposta di Accordo approvato e 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 ATUAZIONE	
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. 0.11	RELAZIONE – CALCOLI ILLUMINOTECNICI	
TAV. 0.12	COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO	
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. 11.1	FOGNATURE	
TAV. 11.2	SEZIONI- PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE	
TAV. 12	TELECOM	
TAV. 13	SEGNALETICA	
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 O</i>	<i>PARTT.</i>	<i>MQ.</i>	<i>PROPRIETA'</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 x 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 b1e 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 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 (eurotrentoottomilaquattrocentonovantanove/00)** da versare una quota pari alla metà della suddetta somma, alla sottoscrizione della presente 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 (diconsieurotrentacinquemilasettecentonove/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.

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.

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 cinque (5) 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 fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta da parte del medesimo Soggetto Attuatore, previo aggiornamento e rinnovo della Convenzione per le parti ancora da realizzare. 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 , sempre dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo.

Per ciò che concerne la realizzazione dei fabbricati, il completamento degli stessi dovrà avvenire entro 3 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT 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 regolate 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.

Letto, approvato e

sottoscritto Budrio (Bo),

li _____

Per il Comune di Budrio

Per il Soggetto Attuatore
