# CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 21 del 19/02/2016**

**OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC CONTENUTE IN "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA". APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE E LA DITTA EDILBO S.A.S., AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000.**

L'anno **duemilasedici**, addì **diciannove** del mese di **febbraio** alle ore **09:00**, presso la Residenza Municipale di Via Matteotti, 10, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del **Sindaco Belinda Gottardi.**

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale **il Vicesegretario Comunale Roberto Zanella.**

Intervengono i Signori:

| Cognome e Nome | Qualifica | Presenza |
|---|---|---|
| **GOTTARDI BELINDA** | Sindaco | Presente |
| **BALDACCI FRANCESCO** | Vice Sindaco | Presente |
| **DE PAOLI LUCA** | Assessore | Presente |
| **GIANNERINI BARBARA** | Assessore | Presente |
| **GURGONE PAOLO** | Assessore | Presente |
| **PALMA FEDERICO** | Assessore | Presente |

**PRESENTI: 6** **ASSENTI: 0**

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 19/02/2016

OGGETTO:
ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC CONTENUTE IN "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA". APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE E LA DITTA EDILBO S.A.S., AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000.

Premesso che il Comune di Castel Maggiore, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. citata, si è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato in data 27.01.2010 con delibera C.C. n. 4, nonché di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato in data 27.01.2010 con delibera C.C. n. 5;

Rilevato che nel PSC (Tav. n. 1 – Assetto Territoriale), sono indicati come "Ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani", quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali;

Considerato che tali ambiti, in quanto presenti nel PSC, hanno una previsione realizzativa che potrà esaurirsi attraverso l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (in seguito chiamato P.O.C.) e/o eventualmente, nei successivi POC che verranno approvati dal Comune di Castel Maggiore;

Considerato inoltre:
- che l'attuazione delle previsioni del PSC avviene tramite il Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico, come definito all'art. 30 della L.R. 20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare, di norma, mediante "attuazione preventiva" tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali;
- che il 1° POC attuativo del PSC, una volta che sarà stato approvato, avrà validità per un quinquennio e, quindi, determinerà le linee dello sviluppo urbanistico del territorio comunale nei successivi 5 anni;
- che l'Amministrazione Comunale intende dotarsi di criteri e linee guida propedeutici alla formazione del 1° POC che esplicitino gli obiettivi programmatici del quinquennio di riferimento;
- che con il 1° POC l'Amministrazione intende dare comunque attuazione alle proposte di sviluppo che interessano uno o più ambiti (e/o porzioni di essi) relative al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato;
- che, alla conclusione della procedura negoziale con i privati, il Comune stipulerà , ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi.

Considerato, infine, che l'Amministrazione comunale intende dare corretta e coerente attuazione alle linee strategiche indicate nel PSC, e in particolare nell'attuazione del primo POC, con gli obiettivi prioritari di destinare le risorse derivanti dalla perequazione verso temi infrastrutturali e/o sociali;

Dato atto:

- che la ditta EDILBO s.a.s. di Bonora Claudio & C. con sede a Bologna Via Decumana n. 12, P.I. 02231030376, numero di iscrizione alla Camera di Commercio Registro delle imprese di Bologna n. 251939, è proprietaria di un'area posta in via Lirone, 61/F censita in catasto al Fg . 8 mappali 100 sub 1 – 2 - 3 , 898, 950 ed individuata nel P.S.C. approvato (allegato n.1) come "Ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani" (art. 25.2 delle N.T.A), di superficie territoriale (catastalmente individuata) mq. 10.133;
- che tale area può definirsi di "completamento/saturazione" dei "vuoti urbani" in funzione della particolare collocazione geografica che la vede "incastrata" tra un ambito consolidato ed una corte ex rurale recuperata a fini della civile abitazione;

Richiamata la proposta presentata in data 19/01/2016 prot. n.1386 dalla proprietà, ditta EDILBO s.a.s., che prevede l'attuazione di parte dell'Ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani denominato n. 3, mediante la realizzazione di un unico lotto edificabile con una capacità edificatoria di 443 mq di SU, a fronte della realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un'area (con le specifiche più avanti dettagliate), attrezzata ad "Orti pubblici", di mq. 1200 circa, e della realizzazione di un Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita;

Considerato che il PSC, include tali aree nell'"Ambito di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani" denominato n. 3, per il quale, nello specifico, l'art. 25.2 delle N.T.A. prevede:

***"a) Descrizione***

*L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recentemente realizzata, con accessibilità da via Lirone o da via Berlinguer. E' un Ambito che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumentrici. L'Ambito è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è presente una interconnessione con la Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.*

***b) Capacità insediativa potenziale***

*Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 17.000 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 33 successivo.*

*Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico).*

*Tipologia insediativa di tipo estensivo-semiestensivo.*

***c) Condizioni di sostenibilità***

*Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat; in sede di redazione dei POC dovranno essere approfonditi i rapporti tra i nuovi Ambiti e la viabilità di accesso alla "nuova Galliera" in materia di clima acustico."*

Considerato che la particolare natura interstiziale della porzione di areale n.3 di cui trattasi, all'interno di un tessuto di recente edificazione, e la quantità davvero esigua di capacità edificatoria richiesta (443 mq di SU) consentono di far attuare l'espansione in progetto anche senza particolari valutazioni di coerenza urbanistica con lo strumento di pianificazione generale e rinviando alla Valsat del POC la verifica delle eventuali minime mitigazioni necessarie per garantire la piena sostenibilità infrastrutturale delle previsioni; l'area, infatti, di complessivi mq 5500 circa di Superficie Territoriale, si presenta in condizioni di pressoché totale urbanizzazione, in un contesto che, alla luce degli interventi di recupero della corte ex rurale in corso di ultimazione, si sostanzia come se fosse, di fatto, un ambito consolidato;

Dato atto della necessità riscontrata dal Comune di Castel Maggiore di dotarsi di aree attrezzate ad orti pubblici per perseguire finalità di carattere sociale e di disporre di risorse per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;

Preso atto dell'intenzione, manifestata dal soggetto privato, di cedere all'interno dell'area sopra descritta il terreno di mq. 1200 attrezzato ad "Orti pubblici" e di realizzare un Servizio di manutenzione straordinaria alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita, a fronte della assegnazione, in sede di POC, dei diritti edificatori (443 mq di S.U.) sulla porzione di area di proprietà identificata al fg. 8 mapp.950 (parte), al fine di realizzare un intervento urbanistico edilizio per un insediamento di tipo residenziale;

Considerato che l'area a nord dell'ambito di via Lirone di proprietà dello stesso privato, identificata al fg. 8 mapp. 950, è interessata da una viabilità di accesso che l'Amministrazione ha manifestato l'intenzione di spostare in un punto diverso (vedi planimetria, allegato 2) da quello previsto dal Permesso di Costruire rilasciato in data 23.11.2011 prot. n. 26806, in modo da

garantire maggiore sicurezza alla circolazione di pedoni, ciclisti ed automobilisti (Vedi parere della Polizia Municipale Prot. n. 2010 del 27/01/2016, allegato 3);

Dato atto che risulta necessario procedere alla sottoscrizione di un apposito accordo, ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, fra il Comune di Castel Maggiore e la ditta EDILBO s.a.s. volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività;

Rilevato che l'importo complessivo dato dalla somma del valore venale dell'area da cedere al Comune, delle opere da realizzare per gli orti e dell'importo del Servizio di manutenzione alle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere all'interno del quale l'area in questione è inserita, in considerazione di quanto esposto nella istruttoria redatta dall'Ing. Carlo Mario Piacquadio, Responsabile del 4° Settore "Edilizia ed Urbanistica", allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (allegato A), è stato quantificato in euro 145.200,00, e che la compensazione con i diritti edificatori richiesti risulta congrua, in base a quanto esposto nella suddetta istruttoria, ai sensi dell'art. 17, comma 1 lett. g della L.133/2014 (Sblocca Italia);

Dato atto che gli esatti importi e la consistenza dei lavori verranno quantificati e verificati, unitamente al Servizio Lavori Pubblici, a seguito dell'approvazione del POC, in sede di presentazione, da parte del privato, del progetto esecutivo e che il valore dell'area da cedere al Comune sarà verificato alla luce di una stima analitica oppure di una delibera relativa ai valori delle aree edificabili;

Dato atto che la presente quantificazione degli importi perequativi non si deve ritenere strettamente vincolante per future valutazioni in quanto le ridotte dimensioni della porzione di areale n.3 di cui trattasi, la sua ubicazione interstiziale a ridosso di un tessuto di recente edificazione e lo stato di area già urbanizzata lo rendono un caso peculiare all'interno del territorio comunale;

Ritenuto, quindi, opportuno approvare la bozza di accordo tra il Comune di Castel Maggiore e la ditta EDILBO s.a.s. di Bonora Claudio & C. con sede a Bologna Via Decumana n. 12, P.I. 02231030376, numero di iscrizione alla Camera di Commercio Registro delle imprese di Bologna n. 251939, in persona del Legale Rappresentante, Sig. Bonora Claudio, come sopra domiciliato per la carica, ai sensi dell'art. 18 della L. r. 20/00, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato B);

Richiamate, a tal fine, le seguenti norme:

a) l'art. 11 della L. 241/1990, "*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*", che testualmente dispone: "*Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. [...omissis] 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i princìpi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma l, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.*";

b) l'art. 18 ("*Accordi con i privati*") della L.R. n. 20/2000, il quale prevede che "*gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune*

*previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi*" e che "*per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990*";

c) l'art. 17, comma 1 lett. g della L.133/2014 (Sblocca Italia) il quale prevede che *"l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*
*(...)*
*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".*

Acquisiti i pareri rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

Con voti unanimi favorevoli resi in forma palese;

**D E L I B E R A**

per tutte le considerazioni espresse in premessa e che si intendono integralmente riportate, vista la finalità di interesse pubblico perseguita:

1) di approvare la bozza di accordo tra il Comune di Castel Maggiore e la ditta EDILBO s.a.s. di Bonora Claudio & C. con sede a Bologna Via Decumana n. 12, P.I. 02231030376, numero di iscrizione alla Camera di Commercio Registro delle imprese di Bologna n. 251939, in persona del Legale Rappresentante, Sig. Bonora Claudio, quale parte integrante e sostanziale (Allegato B);

2) di indicare quale responsabile del procedimento il Responsabile del 4°Settore "Edilizia ed Urbanistica", Ing. Carlo Mario Piacquadio;

3) di demandare agli uffici preposti l'adozione dei conseguenti atti e procedimenti;

4) di autorizzare il Responsabile del 4°Settore "Edilizia ed Urbanistica", Ing. Carlo Mario Piacquadio, alla firma dell'accordo;

5) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di procedere agli adempimenti conseguenti, ai sensi dell' art.134 comma 4 del D. Lgs 267/2000.

# CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

## EDILIZIA E URBANISTICA

### URBANISTICA E MOBILITA'

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
## N. 21 del 19/02/2016

OGGETTO:

**ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC CONTENUTE IN "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA". APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE E LA DITTA EDILBO S.A.S., AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000.**

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267. In quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

[X] Favorevole [ ] Contrario

Lì, 18/02/2016

**FIRMATO**

**IL RESPONSABILE**

**PIACQUADIO CARLO MARIO**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

# CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

## EDILIZIA E URBANISTICA

### URBANISTICA E MOBILITA'

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
## N. 21 del 19/02/2016

OGGETTO:

**ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC CONTENUTE IN "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA". APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE E LA DITTA EDILBO S.A.S., AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000.**

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

[X] Favorevole [ ] Contrario

Lì, 19/02/2016

**FIRMATO**
**IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI**

**CRESCIMBENI LICIA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

# CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

## DELIBERA GIUNTA COMUNALE
## N. 21 del 19/02/2016

OGGETTO:

**ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC CONTENUTE IN "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA". APPROVAZIONE BOZZA DI ACCORDO TRA IL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE E LA DITTA EDILBO S.A.S., AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000.**

Letto, approvato e sottoscritto

| | |
|---|---|
| **FIRMATO** | **FIRMATO** |
| **IL SINDACO** | **IL VICESEGRETARIO COMUNALE** |
| **GOTTARDI BELINDA** | **ZANELLA ROBERTO** |

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).