

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



## COMUNE DI SALA BOLOGNESE

*Città Metropolitana di Bologna*

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALENZA DI PUA - APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 E S.M.I. AMBITO ARS.SB\_II CON ACCESSO DA VIA BUONARROTI E VIA CIMABUE - FRAZ. PADULLE

Nr. Progr.	<b>125</b>
Data	<b>25/11/2021</b>
Seduta NR.	<b>39</b>
Titolo	<b>6</b>
Classe	<b>2</b>
Sottoclasse	<b>0</b>

L'anno *DUEMILAVENTUNO* questo giorno *VENTICINQUE* del mese di *NOVEMBRE* alle ore *17:00* convocata con le prescritte modalità, presso la solita sala delle adunanze si è riunita la *Giunta Comunale*.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BASSI EMANUELE	SINDACO	S
RIBERTO ELEONORA	ASSESSORE	S
TRAPPELLA ORNELLA	ASSESSORE	S
BIANCHINI VALENTINO	ASSESSORE	N
<i>Totale Presenti: 3</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>

Assenti giustificati i signori:

BIANCHINI VALENTINO

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. BASSI EMANUELE in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALENZA DI PUA - APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 E S.M.I. AMBITO ARS.SB\_II CON ACCESSO DA VIA BUONARROTI E VIA CIMABUE – FRAZ. PADULLE

**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO che:

- l'Amministrazione Comunale, con deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
- con deliberazione consiliare n. 28 del 07.04.2011 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva deliberazione consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 è stato approvato il Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;
- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra, con successiva deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo “sostanziale” al PSC approvato con DCC n. 27 del 7.04.2011;
- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018;
- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo;
- l'Amministrazione Comunale, con deliberazione consiliare n. 30 del 02.04.2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

VISTA la nuova Legge urbanistica regionale n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*” approvata in data 21 dicembre 2017 e vigente dal 01 gennaio 2018 che ha innovato il sistema della pianificazione territoriale e urbanistica introducendo anche alcuni obblighi per le amministrazioni comunali e le unioni dei Comuni le quali devono obbligatoriamente avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 4 anni (ossia entro il 01.01.2022) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 01.01.2024, alla sostituzione degli strumenti urbanistici approvati ai sensi della L.R. n. 20/2000 ( P.S.C, P.O.C e R.U.E ) o della previgente L.R. n. 47/1978 (P.R.G.), con il nuovo PUG (Piano urbanistico generale), secondo le modalità definite all'art. 3 della legge;

CONSIDERATO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 16.04.2021 è stata parzialmente rettificata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018, a seguito del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), del 26.03.2021 per l'attuazione dell'Ambito ARS.SB\_VIII di Sala attraverso l'Accordo Operativo, il cui verbale pervenuto in data 13/04/2021 con prot. n. 5653, sottoscritto dai rappresentanti della Regione e dalla Città Metropolitana ha avuto il seguente esito: “*In virtù di quanto sopra argomentato e visto l'esito dell'esame congiunto svolto dai membri del CUM, i rappresentanti del CUM concordano sulla necessità di procedere con l'attuazione dell'ambito in oggetto attraverso una variante al POC avente valore ed effetti di PUA, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare “Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)” del 14.03.2018. Si conviene, inoltre, sulla necessità per il Comune di convocare il Consiglio Comunale per rettificare la delibera di indirizzo adottata ai sensi dell'art. 4 di cui sopra specificando che le previsioni selezionate andranno attuate mediante variante al POC come sopra meglio specificato. In tale sede, inoltre, l'amministrazione comunale potrà valutare se procedere con ulteriore avviso finalizzato alla selezione di ulteriori ambiti da attuare con variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente”;*

DATO ATTO che:

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 25/11/2021

- l'Amministrazione Comunale ha avviato tale percorso attraverso la deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 08/04/2021 con la quale ha approvato l'Avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2017-2022;
- all'interno dell'Avviso venivano indicati i criteri generali per la selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta 'città pubblica', ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività ivi compresa l'edilizia residenziale sociale (ERS);
- per la frazione di Padulle si è indicato l'intervento di miglioramento della viabilità locale (rotatoria sulla SP18/Via Forlai, rotatoria Via della Pace/Via F.lli Bastia, collegamento Via della Pace con Via Buonarroti e Via Cimabue) e di potenziamento del sistema dei servizi, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;

### CONSIDERATO che:

- a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui sopra sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse entro i termini e n. 1 manifestazione di interesse fuori termine;
- i Soggetti Privati proprietari dei terreni ricadenti all'interno del comparto ARS\_SB.II hanno presentato la loro candidatura il 30/04/2021 con prot. n. 6609, relativa all'attuazione del comparto ARS\_SB.II (parte nord) posto nella frazione di Padulle;
- l'intervento di attuazione del comparto ARS\_SB.II (parte Nord) posto nella frazione di Padulle, prevede la realizzazione di mq. 8.000 di SU (quantificando un indice pari a 0,127 mq/mq) a destinazione "Residenziale di espansione" e altri usi associati ammessi ed un numero indicativo massimo di alloggi pari a 114 (compresa la quota ERS);

VALUTATO che con deliberazione consiliare n. 57 del 30/09/2021 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii e degli artt. 30, 34 e 35 e della L.R. n. 20/2000 - Schede di indirizzo per la successiva presentazione di variante al POC con valenza di PUA e che l'Ambito in oggetto rientra tra quelli selezionati;

CONSIDERATO inoltre che per effetto dell'art. 3, co. 1 e dell'art. 4, co. 4 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii, entro quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, "*possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*

- a) *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*

### VALUTATO che:

- le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all'interno del centro abitato della frazione di Padulle, di cui all'art. 32 della NTA "*Ambiti di possibile trasformazione urbana per uso residenziali e/o di servizio*";

VISTA la documentazione pervenuta in data 16/11/2021 con prot. n. 20315 e n. 20316 dai Soggetti Privati per l'attuazione mediante variante al POC con valenza di PUA dell'Ambito in oggetto, contenenti tra l'altro:

- bozza testo accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000;
- Allegato A: scheda Ambito;
- Allegato B: planimetria dell'intervento;
- Allegato C: estratto di mappa catastale;

### CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione Comunale ha valutato la documentazione pervenuta al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree in esame, sulla base degli elaborati e delle proposte presentate nonch  sulla base degli obiettivi di interesse pubblico definiti dall'Amministrazione Comunale stessa da formalizzare attraverso la stipula di un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- tale processo ha avuto come esito il testo dell'accordo allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale e che si condivide in tutte le sue parti;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 25/11/2021

RICHIAMATO, in particolare, l'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000, che consente agli enti locali, qualora ricorrano le ragioni di rilevante interesse pubblico e sussista la compatibilità di quanto concordato con le scelte di pianificazione dettate dagli strumenti di pianificazione generale dell'ente, di concludere accordi con soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati e qualora tali accordi attengano al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica generali;

CONSIDERATO inoltre che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che la stipula dell'accordo di cui in premessa costituisca rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l'interesse pubblico di cui al 2° comma dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;

VALUTATA pertanto l'opportunità di concludere un apposito accordo pianificatorio con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 volto a consentire l'inserimento nella variante al POC (con valore ed effetti di PUA) della previsione urbanistica di attuazione dell'Ambito ARS.SB\_II (parte Nord) individuato dal vigente PSC;

DATO ATTO che l'accordo in oggetto, ai sensi del comma 3 dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede (variante al POC con valore ed effetti di PUA);

RITENUTO necessario procedere all'approvazione dello schema di Accordo e suoi relativi allegati, in quanto ritenuti congrui e rispondenti alle esigenze e alle aspettative dell'Amministrazione Comunale, dando atto che la loro efficacia è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione (POC) cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

PRESO ATTO che, come recita il comma 3 dell'art. 18, *“l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione”*, quindi sarà soggetto alle forme di pubblicità e di partecipazione previste per lo strumento urbanistico che lo riceverà;

DATO ATTO che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito, sulla proposta in oggetto per entrarne a far parte integrante e sostanziale:

- a) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area “Tecnica”, in ordine alla regolarità tecnica;
- b) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area “Finanziaria e Controllo” in ordine alla regolarità contabile;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;
- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i. ed in particolare l'art. 18;
- la L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- la “Circolare recante le prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica” del 14/03/2018;
- la Circolare “Interventi urbanistici ed edilizi ammissibili dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24/2017”;
- il vigente Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

VISTO in particolare l'allegato Accordo art. 18 della L.R. n. 20/2000 e relativi allegati;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

- 1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare lo schema di accordo di cui all'art. 18 della L.R. n. 20/2000 allegato alla presente deliberazione ed ai relativi allegati da sottoscrivere con i soggetti privati la cui istanza di variante al P.O.C. con valore ed effetti di PUA è giunta a perfezionamento, relativa all'Ambito ARS.SB\_II con accesso da Via Cimabue-Via Buonarroti, località Padulle citato in premessa;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 25/11/2021

- 3) di dare mandato al Direttore dell'Area Tecnica di procedere con tutti gli adempimenti conseguenti compresa la sottoscrizione dell'accordo di cui al punto 2, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale autorizzandolo ad inserire nei medesimi, qualora si rendesse necessario, fatta salva la sostanza dell'accordo così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili, con facoltà di provvedere, pertanto in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione del contenuto dei medesimi, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti;
- 4) di dare atto che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e che rimane subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei propri contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accedono e della conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- 5) di dare atto che sono stati acquisiti, in applicazione dell'art. 49 del D.Lgs. del 18/08/2000 n. 267, i pareri del Direttore dell'Area Tecnica, in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Finanziaria e Controllo in ordine alla regolarità contabile.

Inoltre, stante la necessità di procedere,

### ***LA GIUNTA COMUNALE***

VISTO l'articolo 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### ***DELIBERA***

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL 25/11/2021**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
BASSI EMANUELE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA CICCIA ANNA ROSA

Sala Bolognese, Lì 26/11/2021



# COMUNE DI SALA BOLOGNESE

*Città Metropolitana di Bologna*

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero Delibera **125** del **25/11/2021**

**AREA TECNICA**

### OGGETTO

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALENZA DI PUA - APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 E S.M.I. AMBITO ARS.SB\_II CON ACCESSO DA VIA BUONARROTI E VIA CIMABUE – FRAZ. PADULLE**

### *PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267*

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>IL DIRETTORE DI AREA</p> <p>Data 23/11/2021</p> <p>ALIMONTI GIULIANA</p>
<p>IL DIRETTORE AREA FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI</p> <p>Data 23/11/2021</p> <p>DEGLI ESPOSTI MARICA</p>

## SCHEMA AMBITO ARS.SB\_II PARTE NORD

### POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO ARS.SB II PARTE NORD FRAZ. PADULLE - AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE URBANA PER USI RESIDENZIALI E/O DI SERVIZIO

Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ARS.SB\_II.

#### Modalità di attuazione

E' una porzione di un ambito di nuova previsione, ad est dell'abitato di Padulle posto in continuità con un tessuto urbano consolidato, dove vi sono insediate funzioni prevalentemente residenziali.

L'area, oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, è identificata al Catasto terreni del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 37 Mappali 63, 72, 460, 463, 472, 488, 76, 80, 526 e 596 e presenta una superficie territoriale catastale complessiva di circa 63.200 mq. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo del Diritto Edificatorio riconosciuto alle proprietà, si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle NTA del PSC comma 6, lettera a) dell'art.2 bis e alle linee di indirizzo per la valutazione delle proposte pervenute in risposta all'avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2017-2022 approvato con Delibera di G.C. n°160/2016:

-  $UT = 0.127$  mq/mq per gli Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS), dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione di porzione dell'asse viario di importanza strategica e alla cessione di area a vede pubblico.

L'indice ridotto, pari a  $UT = 0,05$  mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di in edificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili come stabilito nelle NTA del PSC comma 6 lettera e) del'art.2 bis.

Pertanto, il DE complessivo, anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta pari a: 8.000 mq di SU.

#### Parametri e prescrizioni progettuali

- **Su prevista** complessiva = 8.000 mq di cui 640 mq di SU da destinare ad ERS
- **Numero alloggi:** Sono previsti per 8.000 mq di SU la realizzazione indicativa di circa 114 alloggi, di cui 9 per ERS calcolando come alloggio medio 70 mq (art.2 NTA del PSC) o comunque in accordo con l'A.C.



- **SP min:** superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST
- **H max:** non superiore a 13,50 mt
- **Verde privato condominiale (Vpc),** non inferiore al 50% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto edificabile al netto della superficie coperta;

Per gli usi residenziali e i servizi connessi:

- **Parcheggi di urbanizzazione (PU)** non inferiori a 40 mq/100 mq di SU;
- **Verde pubblico attrezzato (VP)** non inferiore a 70 mq/100 mq di SU;

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ARS.SB\_II, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

### Usi ammissibili

Usi Principali (non inferiori al 70% della SU):

U.1, U.20, U.21, U.24, U.28, U.29

Usi secondari (non superiori al 30% della SU):

U.2, U.3, U.4, U5.1a, U5.1.b, U.7, U.10, U11, U.12, U.13a

### Prescrizioni particolari

/

### Sostenibilità ambientale della trasformazione

Si riportano di seguito le indicazioni presenti nelle schedature d'ambito delle NTA del PSC (art.32) e della Valsat del PSC.

<b>AMBITO ARS.SB_II</b>
<p><b>Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici ed idraulici:</b></p> <p>Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m dal Diversivo Caprara ed in destra ed in sinistra idrografica, dalla scolo Dosoletto di Longara, non potranno essere previsti nuovi insediamenti; in tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli art. 49 e 50 delle presenti NTA. Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere una scala interna di collegamento; il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di realizzare, lungo il perimetro della proprietà, un sistema di contenimento dei battenti d'acqua che si determinano, stimati con studi di approfondimento locale e compatibili con la tipologia di recinzione e con il paesaggio circostante.</p>
<p><b>Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario:</b></p> <p>Considerate le criticità rilevate sul sistema fognario, la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione di misure inderogabili di invarianza idraulica contestualmente ad azioni</p>

di sgravio del carico idraulico esistente.

#### **Prescrizione particolari con riferimento agli aspetti acustici e atmosferici**

Al fine di garantire il principio di separazione tra aree residenziali - la SP 18, l'assetto distributivo degli edifici residenziali dovrà rendere possibile la realizzazione di una fascia di ambientazione di congrue dimensioni. Il POC dovrà prescrivere che la progettazione del comparto sia ottimizzata, con particolare riferimento alla distribuzione delle residenze, degli spazi verdi e delle attrezzature di servizio, al fine di tener conto della criticità rilevata. Il POC dovrà inoltre definire gli accorgimenti progettuali e le opere di mitigazione più idonee per garantire il principio di separazione tra aree residenziali, la SP 18, garantendo una reale discontinuità.

Per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (la SP18), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 12 del presente articolo, dovrà giustificare la soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto A) del co. 12 del presente articolo.



In ogni modo non potranno essere realizzati edifici residenziali o sensibili ad una distanza inferiore ai 50 m dal confine stradale della SP 18 Padullese.

Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

#### **Tempi di attuazione**

Per l'approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA i tempi sono quelli disciplinati dall'Accordo ex art. 18.

Ai sensi dell'art. 4, co. 1 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii, e come specificato nelle "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)" dell'Assessorato Trasporti, Reti infrastrutture materiali e immateriali, Programmazione Territoriale e Agenda Digitale della RER (PG/2018/0179478 del 14/03/2018), la Convenzione Urbanistica allegata al PUA dovrà essere sottoscritta entro il 01/01/2024.

-  AREA OGGETTO DI INTERVENTO
-  OPERE EXTRACOMPARTO

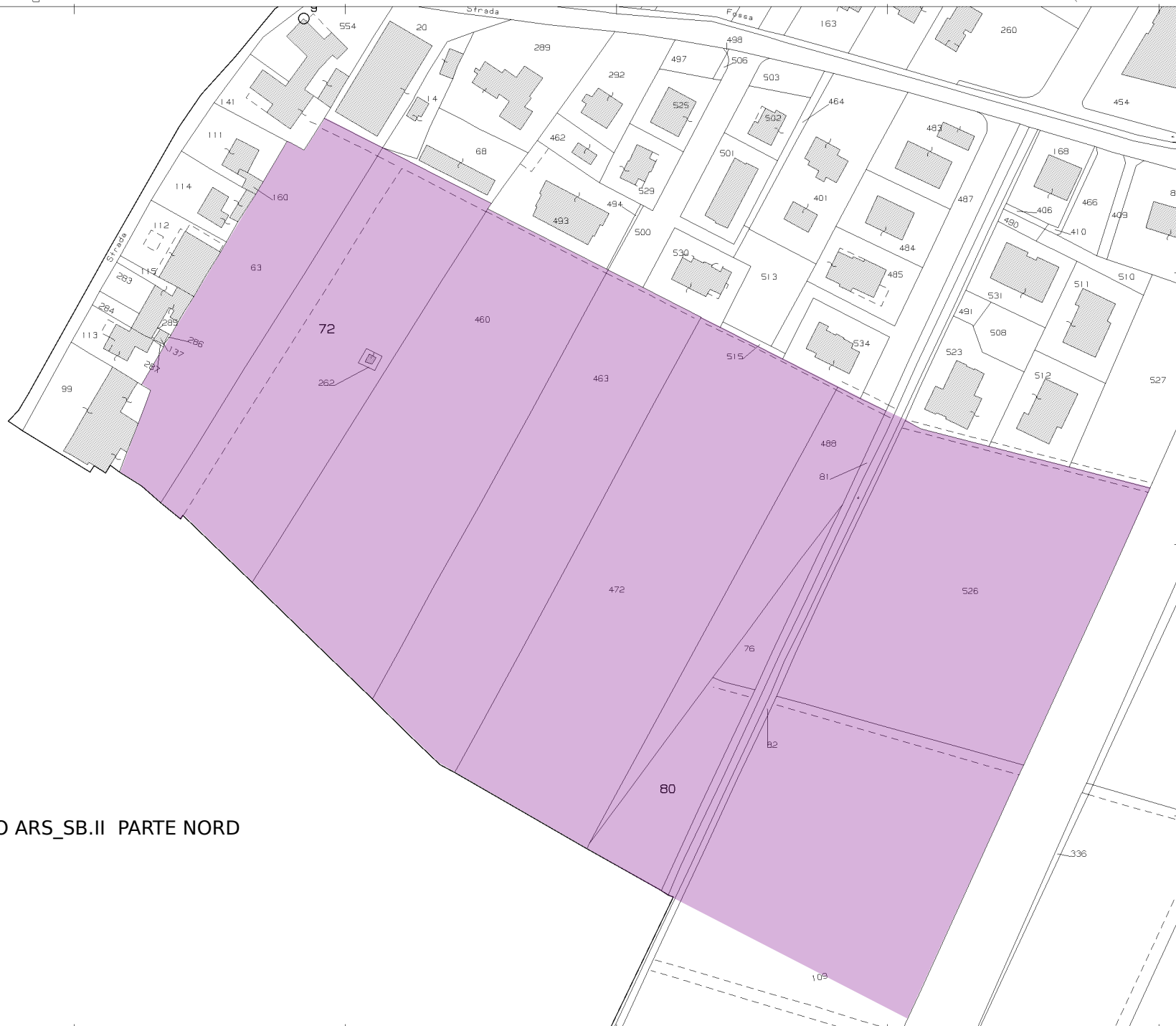


N=4943900

E=1680300



AREA AMBITO ARS\_SB.II PARTE NORD



14-Apr-2021 11:11:30  
Prot. n. T128072/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SALA BOLOGNESE  
Foglio: 26

2 Particelle: 72,80

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL

25/11/2021

Esente da imposta di bollo ai sensi art. 27bis Tab. all. B) DPR n. 642/72

**OGGETTO:**

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALENZA**

**DI PUA - APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART.**

**18 L.R. N. 20/2000 E S.M.I. AMBITO ARS.SB\_II CON ACCESSO DA VIA**

**BUONARROTI E VIA CIMABUE – FRAZ. PADULLE**

**COMUNE DI SALA BOLOGNESE**

**Città Metropolitana di Bologna**

**REP. N.**

*(Registro delle scritture Private)*

**BOZZA (14.10.2021)**

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.II.,**

**DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/90 E SS.MM.II.**

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno XX del mese di XXXXX

nella Residenza Municipale di Sala Bolognese, con la presente scrittura privata da

valere ad ogni effetto di legge,

**TRA**

- il **COMUNE DI SALA BOLOGNESE** (C.F. 80014630372 - Part. IVA

00702211202), nella persona dell'Arch. GIULIANA ALIMONTI, nata a Bazzano

(BO) il 20.01.1982, in qualità di Direttore della IV^ Area "Tecnica", domiciliata per

la carica in Sala Bolognese presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi, 1, che

interviene ed agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL

25/11/2021

esecuzione del Decreto del Sindaco n. 6 del 30/04/2021, dichiarata immediatamente

eseguibile, di seguito per brevità denominato “*Comune*”,

**E**

I Sigg.ri:

- Eros Marangoni, nato a Sala Bolognese il 03/04/1949, c.f. MRNRSE49D03H678M,

residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 8,

- Silvia Marangoni, nata a Sala Bolognese il 07/05/1963, c.f.

MRNSLV63E57A944Z, residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 8/A

- Gilberto Tabarini, nato a Sala Bolognese il 07/04/1929, c.f.

VGNSVN29M68C1O7X e Silvana Vignoli, nata a Castelfranco Emilia il

28/08/1929, c.f. VGNSVN29M68C1O7X, entrambi residenti a Sala Bolognese in via

Forlai n. 10

- Gianfranco Gualandi, nato a Sala Bolognese il 08/07/1944, c.f.

GLNGFR44L08H678K, residente a Bologna in via C. Cignani n. 66

- Giorgio Gualandi, nato a Sala Bolognese il 01/01/1947, c.f.

GLNGRG47A01H678B, residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 12

- Alberta Mandrioli, nata a Sala Bolognese il 11/12/1950, c.f.

MNDLRT50T51H678A, residente a Sala Bolognese in via Gramsci n. 24A, Legale

Rappresentante della Reno srl, c.f. 03383561200, con sede a Bologna in via Farini n.

6

di seguito per brevità “*Soggetto Privato*”,

**PREMESSO CHE:**

25/11/2021

- il sig. Eros Marangoni è proprietario dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese

(Bo) – frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26

Mappali 63, 72, 460, per una superficie territoriale di mq. 20.740 mq

- la sig.ra Silvia Marangoni è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Sala

Bolognese (Bo) – frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al

Foglio 26 Mappali 463, 472, per una superficie territoriale di mq. 18.078 mq

- i sigg.ri Gilberto Tabarini, Silvana Vignoli, Gilberto Gualandi e Giorgio Gualandi

sono comproprietari dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bo) – frazione

Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26 i mappali 526 e

596 per una superficie territoriale di mq. 19.210 mq

- la Reno srl è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bo) –

frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26 Mappali

76, 80 e 488, per una superficie territoriale di mq. 5.172 mq

La superficie territoriale dell’Ambito è, pertanto, di 63.200 mq.

Stante le superfici territoriali di cui sopra la percentuale di partecipazione di ogni

singola proprietà nell’Ambito in oggetto risulta così suddivisa:

Marangoni Eros	32,82%
----------------	--------

Marangoni Silvia	28,60%
------------------	--------

Gilberto Tabarini, Silvana Vignoli, Giorgio e Gianfranco Gualandi	30,40%
---	--------

Reno srl	8,18%
----------	-------

PRESO ATTO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011 è stato approvato il Piano

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

Strutturale Comunale (PSC), elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;

- con deliberazione consiliare n. 28 del 07.04.2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;

- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 è stato approvato del Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;

- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra con successiva deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo “sostanziale” al PSC approvato con DCC n. 27 del 7.04.2011;

- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018;

- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo;



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 30 del  
02.04.2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi  
dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 16.04.2021 è stata parzialmente  
rettificata la Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018, a seguito del

Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), del 26.03.2021 per l'attuazione  
dell'Ambito ARS.SB\_VIII di Sala attraverso l'Accordo Operativo, il cui verbale  
pervenuto in data 13/04/2021 con prot. 5653, sottoscritto dai rappresentanti della

Regione e dalla Città Metropolitana ha avuto il seguente esito: *"In virtù di quanto  
sopra argomentato e visto l'esito dell'esame congiunto svolto dai membri del CUM, i  
rappresentanti del CUM concordano sulla necessità di procedere con l'attuazione*

*dell'ambito in oggetto attraverso una variante al POC avente valore ed effetti di  
PUA, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della LR 24/2017 e con le indicazioni  
contenute nella circolare "Prime indicazioni applicative della nuova Legge*

*Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)" del 14.03.2018. Si conviene, inoltre, sulla  
necessità per il Comune di convocare il Consiglio Comunale per rettificare la  
delibera di indirizzo adottata ai sensi dell'art. 4 di cui sopra specificando che le*

*previsioni selezionate andranno attuate mediante variante al POC come sopra  
meglio specificato. In tale sede, inoltre, l'amministrazione comunale potrà valutare  
se procedere con ulteriore avviso finalizzato alla selezione di ulteriori ambiti da*

*attuare con variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente";*

DATO ATTO che:

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

- l'Amministrazione Comunale ha avviato tale percorso attraverso la Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 08/04/2021 con la quale ha approvato l'Avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2017-2022;

- all'interno dell'Avviso venivano indicati i criteri generali per la selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta 'città pubblica', ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività ivi compresa l'edilizia residenziale sociale (ERS). Per la frazione di Padulle si era indicato l'intervento di miglioramento della viabilità locale (rotatoria sulla SP18/Via Forlai, rotatoria Via della Pace/Via F.lli Bastia, collegamento Via della Pace con Via Buonarroti e Via Cimabue) e di potenziamento del sistema dei servizi, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;

- a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui sopra sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse entro i termini e n. 1 manifestazione di interesse fuori termine;

- i Soggetti Privati hanno presentato la loro candidatura il 30/04/2021 con prot. 6609, relativa all'attuazione del comparto ARS\_SB.II posto nella frazione di Padulle;

- con deliberazione consiliare n. 57 del 30/09/2021 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii e degli artt. 30, 34 e 35 e della LR n. 20/2017 - Schede di indirizzo per la successiva presentazione di variante al POC con valenza di PUA e che l'Ambito in

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

oggetto rientra tra quelli selezionati;

- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all'interno del centro abitato della frazione di Padulle, di cui all'art. 32 della NTA "*Ambiti di possibile trasformazione urbana per uso residenziali e/o di servizio*";

CONSIDERATO CHE le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

VISTA la nuova LR n. 24/2017 e ss.mm. "*Disciplina regionale sulla tutela e uso del suolo*" la quale ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione territoriale e urbanistica prevedendo elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) volto all'analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio – economiche su di esso incidenti;

CONSIDERATO che la nuova legge regionale consente la possibilità di prevedere le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 4 co. 4 e ne stabilisce i termini all'art. 4, co. 5 e 7;

VISTO:

- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

nell'arco temporale di cinque anni;

- che è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo di miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio e valorizzazione degli altri elementi di identità del territorio, riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, miglioramento della viabilità locale e potenziamento del sistema dei servizi e incremento della sicurezza del territorio;

- con deliberazione consigliere n. 57 del 30/09/2021 il "Soggetto Privato" è stato ammesso alla presentazione di una proposta di variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito ARS\_SB.II;

- che il "Soggetto Privato" in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per il riconoscimento dei diritti edificatori, meglio descritti negli allegati al presente atto;

- che il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA ed al relativo convenzionamento al fine di disciplinare, in tale sede, le cessioni ed opere da realizzare a carico del "Soggetto Privato", individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso;

CONSIDERATO che

- l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al

Comparto in oggetto;

- sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente Accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione di acquisire/perfezionare impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione del completamento di un comparto urbanistico di competenza privata.

PERTANTO RICHIAMATI

- l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 che prevede *"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"*;

- l'art. 11 della L. 241/1990, intitolato "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone: *"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. (...) 2. Gli*

25/11/2021

*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 principi 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 1, 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.”*

*- l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone “1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. n. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati”.*

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Sala Bolognese, rappresentato dall'Arch. Giuliana Alimonti, ed i sigg.ri Eros Marangoni, Silvia Marangoni, Patrizia Tabarini, in rappresentanza di Gilberto Tabarini e Silvana Vignoli, Giorgio Gualandi, Gianfranco Gualandi e Alberta Mandrioli, Legale rappresentante della Reno srl, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 – Premesse**

Le Parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### **Articolo 2 – Impegni del Soggetto Privato**

1. Il Soggetto Privato in qualità di proprietario della totalità dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati negli allegati al presente accordo:

A - Scheda Comparto ;

B - Planimetria Generale descrittiva dell'intervento

C – Planimetria Catastale;

si impegna ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nella variante al POC con valore ed effetti di PUA; tali condizioni, individuate nella richiamata Scheda Comparto ARS\_SB.II. (Parte Nord) (Allegato A al presente Accordo) consistono nella attribuzione di diritti edificatori per usi "residenziale di espansione" nella quantità di mq 8.000 di SU compresa la quota ERS, dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso al completamento, nel rispetto degli strumenti urbanistici, dell'area citata in premessa posta in prossimità di via Cimabue e via Buonarroto. L'intervento prevede la realizzazione di mq 8.000 di SU

25/11/2021

(quantificando un indice pari a 0,127 mq/mq) a destinazione “Residenziale di espansione

” e altri usi associati ammessi ed un numero indicativo massimo di alloggi pari a 114.

2. Il Soggetto Privato si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni

territoriali, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione

urbanistica per quanto obbligatoriamente previsto (urbanizzazioni) per gli interventi

di nuova edificazione, il tutto come declinato in dettaglio nell’allegato “A – Scheda

Comparto ARS\_SB.II (Parte Nord).

In particolare il Soggetto Privato si impegna a:

- realizzare per l’attuazione della “Città Pubblica” la rotatoria su Via della Pace e Via

Fratelli Bastia ed il collegamento tra questa e Via Cimabue e Via Buonarroti,

attraverso la viabilità interna al comparto in oggetto, comprensiva degli oneri

espropriativi;

- un parco pubblico attrezzato di dimensioni superiori allo standard previsto dal

piano;

I Privati Proprietari nella realizzazione degli edifici assegnati tramite POC con

valenza di PUA, si impegnano a destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

una percentuale pari al 8%, corrispondente a 640 mq. di SU e gli alloggi di ERS

prodotti dovranno avere una dimensione media indicativa di 70 mq o comunque in

accordo con i servizi competenti dell’Amministrazione Comunale, come indicato

all’art. 32, co. 10 della NTA del PSC.

4. Di seguito si riportano sinteticamente i dati urbanistici dell’attuazione delle aree in

oggetto:



25/11/2021

- ST di intervento: 63.200 mq.

- SU pari a 8.000,00 mq.;

- Indice UT 0,127 mq/mq

- Numero minimo di alloggi ERS da prevedere pari a 640 mq di Su, (gli alloggi

prodotti dovranno avere una dimensione media indicativa di 70 mq o comunque in

accordo con i servizi competenti dell'A.C.);

- verde pubblico di standard mq. 24965

- Strade pubbliche mq. 5530

- Percorsi ciclopedonali mq 2909

- Parcheggi pubblici mq 3214

- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di diretta competenza

dell'intervento

5. Il PUA, che potrà essere attuato anche per stralci funzionali, per l'attuazione

dell'Ambito dovrà essere redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le

prescrizioni degli strumenti urbanistici, corredato da relativa convenzione

urbanistica, nella quale saranno più dettagliatamente definiti:

- i termini per la presentazione dei Permessi di Costruire delle opere di

urbanizzazione e dei fabbricati;

- le opere e impianti da realizzare;

- le ubicazioni degli stessi;

- tempi e modi della loro realizzazione, con possibilità di attuarli per stralci

funzionali;

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 125 DEL  
25/11/2021

- i termini per la presentazione dei progetti delle opere extra comparto e la loro  
realizzazione.

- garanzia per il rispetto degli impegni assunti.

6. I Privati Proprietari si impegnano a prestare, all'atto della stipula della  
Convenzione urbanistica del PUA che dovrà avvenire entro il 01/01/2024, garanzia  
dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di  
specifiche fidejussioni bancarie o polizze assicurative che dovranno prevedere  
espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore  
principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile,  
nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta, del  
Comune. La costituita garanzia potrà essere ridotta fino al 90% in corso d'opera a  
seguito di parere favorevole del Collaudatore e di assenso da parte del Comune e  
svincolata definitivamente solo tramite comunicazione scritta del Comune da inviarsi  
a seguito approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare  
esecuzione delle opere realizzate. L'importo della garanzia di cui sopra (da definirsi  
sulla base del quadro economico delle opere da realizzare) sarà maggiorato del 20%,  
per rivalutazione, spese ed imprevisti.

7. Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere tutti gli oneri e i costi tecnici, relativi  
agli atti di cessione all'Amministrazione Comunale di aree ed opere con regime  
fiscale attribuito agli standard ceduti ad enti pubblici.

8. I Privati Proprietari si impegnano inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi della nuova  
area edificabile (da realizzarsi attraverso PUA) al pagamento del contributo di costruzione,

25/11/2021

(ad eccezione degli interventi eventualmente esonerati dal contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia al momento di realizzazione degli stessi), per la quota relativa al costo di costruzione, mentre relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è prevista la possibilità di accedere al preventivo scomputo di quanto realizzato, e alla cessione delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC, dal RUE e dal POC.

9. Il Soggetto Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

**Articolo 3 – Impegni del Comune**

1. La Giunta Comunale si impegna a proporre al Consiglio Comunale la variante al POC con valenza di PUA con la previsione urbanistica dell'attuazione dell'Ambito ARS\_SB.II (Parte Nord), catastalmente individuato al Fg 26 Mappali 63, 72, 460, 463, 472, 488, 76, 80, 526 e 596, secondo i contenuti ed i parametri già descritti in precedenza e riportati anche nella Scheda dell'Ambito ARS\_SB.II (Parte Nord), (Allegato A al presente Accordo).

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC con valenza di PUA, ed a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di approfondimento ambientale (acustico, sismico, traffico e di ogni altra natura previsti dalla normativa vigente), da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione .

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 2000, il *Comune* precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso il POC in fase di elaborazione.

**Articolo 4 - Validità dell'accordo**

Ai sensi dell'art. 18, co. 3, della Legge Regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC con valenza di PUA, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC con valenza di PUA alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo e secondo le tempistiche della LR 24/2017 e ss.mm.ii, lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale. Il recepimento dei contenuti del presente accordo all'interno della futura Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto è subordinato all'ottenimento delle previste autorizzazioni.

Laddove il Soggetto Privato, o i suoi aventi causa, non adempia alle obbligazioni assunte a seguito dell'approvazione del POC con valenza di PUA il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti, sono a carico del Soggetto Privato.

**Articolo 5 – Controversie**

25/11/2021

Le Parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

**Articolo 6 – Disposizioni finali**

Il presente accordo è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 27bis della Tab. all.

B) al D.P.R. n. 642/72 e sarà soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 – 2° comma del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Il presente accordo, letto dalle Parti, viene sottoscritto con firma autografa.

Il documento viene poi convertito in file formato “portable document format” (PDF)

e firmato digitalmente dal sig. XXXXXX e dal Direttore della IV^ Area Arch.

Giuliana Alimonti ai sensi dell'art. 1 – comma 1 – lett. s) del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.).

Eros Marangoni

Silvia Marangoni

Gilberto Tabarini

Silvana Vignoli

Gianfranco Gualandi

Giorgio Gualandi

Alberta Mandrioli, Legale rappresentante di Reno srl

PER IL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Il Direttore della IV^ Area Tecnica

25/11/2021

Allegati:

A – Scheda Ambito ARS\_SB.II -Padulle;

B - Planimetria generale descrittiva dell'intervento;

C – Planimetria catastale