



# COMUNE DI BUDRIO

Provincia di Bologna

inviata ai Capigruppo Consiliari

trasmessa al Co.Re.Co.

pubblicata all'Albo Pretorio in  
data 01/08/2013

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### N° 65 DEL 31/07/2013

Oggetto: **ATTO INTEGRATIVO N. 2 ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO (PAU) E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 1 RELATIVE AI COMPARTI C2.2 - C2.4 "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA" IN LOCALITA' CAPOLUOGO. APPROVAZIONE**

L'anno **duemilatredici** addì **trentuno** del mese di **Luglio** alle ore **17:15** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta.

All'appello risultano :

|                    |              |          |
|--------------------|--------------|----------|
| PIERINI GIULIO     | SINDACO      | Presente |
| CIGOGNETTI LUISA   | VICE SINDACO | Presente |
| PEZZI STEFANO      | ASSESSORE    | Presente |
| DI RAIMO SANTE     | ASSESSORE    | Presente |
| MONTANARI GIOVANNI | ASSESSORE    | Presente |

Presenti N. **5**

Assenti N. **0**

Assiste alla seduta il Segretario Generale D.SSA RITA PETRUCCI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. GIULIO PIERINI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: ATTO INTEGRATIVO N. 2 ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO (PAU) E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 1 RELATIVE AI COMPARTI C2.2-C2.4 "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA" IN LOCALITA' CAPOLUOGO. APPROVAZIONE.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera n. 77 del 27 ottobre 2010 del Consiglio Comunale di Budrio, è stato approvato il Piano Attuativo Unico (Masterplan) in variante al P.R.G. e relativa convenzione denominata "convenzione quadro" per la realizzazione delle dorsali viarie e l'individuazione di due ambiti, Ambito 1 e Ambito 2, per la realizzazione delle relative potenzialità edificatorie;
- con deliberazione n. 78 del 27/10/2010 del Consiglio Comunale è stato approvato il piano particolareggiato dell'Ambito 1,
- con deliberazione n. 79 del 27/10/2010 del Consiglio Comunale è stato approvato il piano particolareggiato dell'Ambito 2,
- in data 30/11/2010 è stato sottoscritto l'atto costitutivo relativo al Consorzio denominato "La Romantica" con atto del Notaio Errani, repertorio 83802, matrice 27239;
- in data 14/12/2010 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica quadro per l'attuazione del Piano Attuativo Unico (PAU) in località capoluogo - zona C2.2-C2.4 - denominata "Villa la Romantica/Martella nuova", repertorio n. 83911 matrice n. 27287;
- in data 14/12/2010 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato relativo all'Ambito 1 in località capoluogo - zona C2.2-C2.4 - denominata "Villa la Romantica/Martella nuova, repertorio n. 83912 matrice n. 27288;
- con deliberazione n. 50 del 27 aprile 2012 è stata approvata la variante al piano attuativo unico e ai piani particolareggiati Ambito 1 e Ambito 2 da parte della Giunta del Comune di Budrio, relativamente al riassetto degli standard e della viabilità;
- in data 21 maggio 2012 è stato sottoscritto l'atto integrativo alla convenzione urbanistica quadro per l'attuazione del Piano Attuativo Unico PAU e alla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo all'Ambito 1 in località capoluogo - zona C2.2-C2.4 - denominata "Villa la Romantica/Martella nuova, repertorio n. 86844 matrice n. 28737, nel quale sono disciplinati i tempi relativi alla realizzazione del primo stralcio di scuola materna e alle progettazioni definitive ed esecutive del completamento della scuola materna e dello svincolo sulla SP6;
- a seguito degli atti citati, in data 14/12/2010 è stato sottoscritto l'atto di cessione repertorio n. 83915 matrice n. 27291 mediante il quale il Comune di Budrio ha acquisito una nuova area idonea alla creazione di un nuovo polo scolastico comunale e le aree destinate alle opere di urbanizzazione definite nel Piano Attuativo Unico;
- è previsto, a carico dei soggetti attuatori, il concorso all'attuazione di opere pubbliche di Interesse Generale (IG) corrispondente ad un importo complessivo di € 4.825.000,00 a carico di tutti i soggetti interessati nel comparto, di cui € 647.748,75 a carico della Potenzialità Edificatoria Pubblica (PE) di cui allo stato attuale è titolare il Comune, € 115.912,15 a carico del Demanio e i restanti € 4.061.339,10 a carico degli Attuatori;
- gli atti di cui sopra prevedono che i soggetti attuatori assolvano agli impegni economici, quantificati in € 4.061.339,10, mediante la corresponsione di un acconto di € 800.000,00 già versato all'atto della firma della suddetta convenzione ed i restanti € 3.261.339,10 da corrispondersi mediante: la progettazione preliminare dell'intero polo scolastico comunale, la progettazione definitiva ed esecutiva della scuola materna, la realizzazione

del primo stralcio della scuola materna (3 sezioni) e delle opere complementari come da progetto definitivo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 11 del 10/02/2012, nonché la progettazione e realizzazione, dello "svincolo sulla SP6 - via Caduti di via Fani".

- in data 14/12/2010 in sede di stipula delle convenzioni gli attuatori di Masterplan e ambito 1 hanno corrisposto al Comune di Budrio la somma di euro 800.000,00, quale contributo alle IG (infrastrutture generali);
- in data 14/12/2010 e successive 31/03/2011 e 15/11/2011, gli attuatori di Masterplan e ambito 1, che realizzeranno l'edilizia convenzionata (PE pubblica), hanno corrisposto al Comune di Budrio, quale contributo parziale, la somma di euro 753.335,00;
- il Comune di Budrio ha approvato con determinazione dirigenziale n. 243 del 15/05/2012 il progetto esecutivo per il primo stralcio della scuola materna (tre sezioni), i cui tempi di realizzazione, previsti dal 1° atto integrativo, avrebbero dovuto essere così scanditi: inizio lavori a 30 giorni dall'esperimento della gara di appalto e aggiudicazione definitiva e 20 mesi di durata lavori, compresi collaudi;
- il Comune di Budrio in data 8/6/2012, ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 17 delle opere di urbanizzazione relative al Masterplan e in data 8/6/2012 ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 18 delle opere di urbanizzazione relative all'Ambito 1;
- in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli Attuatori del Masterplan e dell'Ambito 1 hanno già eseguito alcune opere e/o attività sostenendone i relativi costi,
- in relazione al contributo per le Infrastrutture generali (IG), gli Attuatori del Masterplan e dell'Ambito 1 hanno già eseguito alcune opere e/o attività sostenendone i relativi costi;

Richiamata inoltre la Delibera di Giunta n. 10 del 28/01/2013 nella quale la Giunta del Comune di Budrio ha:

- riscontrato la situazione di difficoltà operativa del Consorzio La Romantica (manifestata tramite nota pg. 21888 del 09/11/2012 e successivi incontri) nel procedere, nei tempi definiti dalla convenzione, alla realizzazione del I stralcio della scuola materna nel nuovo polo scolastico presso l'area della Romantica e delle opere di urbanizzazione necessarie all'uso dell'area;
- valutato gli scenari demografici allegati alla delibera;
- approvato, quale indirizzo prioritario, l'impiego delle risorse legate agli impegni degli attuatori del comparto al fine dell'adeguamento dell'edificio ex Ipsa a scuola materna in forma permanente;
- dato mandato al Settore Sviluppo del Territorio affinché siano attivate le modifiche necessarie agli accordi urbanistici al fine di ridefinire le modalità di corresponsione della quota di I.G. dovuta dai soggetti attuatori;

Considerato che:

- con nota del 29/04/2013 (pg. 8682/2013), i Soggetti Attuatori rappresentati dal Consorzio "La Romantica", in relazione alle attuali difficoltà riscontrate all'interno della compagine consortile a sostenere gli oneri economici discendenti dall'immediato avvio dell'intera attuazione del comparto e vista la perdurante e grave situazione di crisi che ha colpito il settore delle costruzioni, hanno proposto di poter realizzare in più stralci funzionali e distinti le opere di urbanizzazione primaria relative sia al Masterplan che all'Ambito 1 al fine di attuare un disegno progressivo delle opere di urbanizzazione e di ottemperare agli obblighi di convenzione per quanto di competenza dei singoli soggetti;
- con medesima nota il Consorzio "La Romantica" ha confermato le criticità economico-finanziarie e l'impossibilità di proseguire in tempi celeri nell'attuazione delle convenzioni urbanistiche in essere dei Consorziati MP Costruzioni s.r.l., SGB. s.r.l., Uniabit Soc. Cop., COOPSETTE Soc. Cop. e Girasoli S.r.l.;

Dato atto che con prot. 15073 del 24/07/2013 è stata presentata dal Consorzio la proposta relativa alle integrazioni attuative di cui sopra i cui elaborati sono conservati in atti presso il Settore Sviluppo del Territorio, che seppur non materialmente allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, costituita dai seguenti elaborati:

1. BOZZA DEL II ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA QUADRO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO (PAU) ED ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALL'AMBITO 1 IN LOCALITA' CAPOLUOGO - ZONA C2.2-C2.4 - DENOMINATA "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA" - RECANTE MODIFICHE DELLE MODALITA' ATTUATIVE ED ESECUTIVE;
2. ALLEGATI ALL'ATTO DI CUI AL PUNTO 1;
3. TAVOLA AI 2.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE FASE 1;
4. TAVOLA AI 2.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE FASE 2;

Constatato quindi che la proposta integra le convenzioni e successivi atti, regola e disciplina le modifiche agli obblighi dei soggetti attuatori in ordine all'attuazione degli interventi previsti nel Masterplan e nel P.P. Ambito 1, ed in particolare:

- a) l'individuazione di due fasi temporali per l'attuazione della capacità edificatoria: FASE 1, corrispondente all'attuazione di mq 34.309,00 di SU e FASE 2, corrispondente all'attuazione di mq 15.182,00 di SU a completamento dell'intero Comparto, la cui attuazione viene rimandata all'espletamento degli impegni meglio definiti come FASE 2;
- b) l'individuazione di due stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria relative a Masterplan e Ambito 1, collegati alle FASI 1 e 2, dotate di una propria autonomia funzionale, temporale e realizzativa da attuarsi in tempi diversi fra loro e più specificamente in proporzione alla ripartizione millesimale dei soggetti attuatori;
- c) l'individuazione di due ripartizioni per la corresponsione delle quote I.G. attribuite alle fasi attuative – FASI 1 e 2 – e le relative monetizzazioni previste dall'art. 8 delle convenzioni Masterplan ed Ambito 1 al netto delle spese tecniche e delle opere preliminari già sostenute dagli attuatori riuniti in Consorzio, suddivise in proporzione alla ripartizione millesimale dei soggetti attuatori;
- d) la definizione dei tempi, le modalità di realizzazione delle succitate opere e i collaudi previsti all'interno di ogni singola fase;
- e) la revisione delle fidejussioni a garanzia delle opere stesse di FASE 1 e FASE 2;
- f) l'acquisizione da parte del Comune della proprietà dei progetti preliminari dell'intero polo scolastico nonché del progetto definitivo della scuola materna ed esecutivo del primo stralcio di 3 sezioni e relative sistemazioni esterne, riservandosi di valutarne la futura costruzione;
- g) l'impegno dei Soggetti Attuatori ad aggiornare i progetti sopraccitati relativi al primo stralcio di tre sezioni della scuola materna agli eventuali adempimenti normativi che subentreranno nei cinque anni seguenti alla stipula del presente atto, senza alcun ulteriore onere per il Comune;
- h) l'impegno dei sottoscrittori alla realizzazione degli edifici residenziali o prevalentemente residenziali di Nuova Costruzione di edilizia libera in classe energetica A e di edilizia convenzionata almeno in classe energetica B, ovvero in classe A nel caso venga adeguato il P.I.C.A. (Prezzo Iniziale di Cessione dell'Alloggio) allegato alle convenzioni in ragione di eventuali maggiori costi comprovati;

Dato atto che la Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267/2000;

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- la L.R. n. 47/78
- la L.R. 20/2000 e successive modifiche;
- il D. Lgs. 267/2000;
- l'art. 5, comma 13, lettera b) del DL 70 del 2011, convertito con modifiche nella legge 106 del 2011 che determina che i piani attuativi vengano approvati in Giunta;

A voti unanimi espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

- 1) di approvare, per le ragioni indicate, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e del previgente art. 15 punto 4 lettera c) della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, il documento denominato "Il ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA QUADRO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO (PAU) ED ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALL'AMBITO 1 IN LOCALITA' CAPOLUOGO - ZONA C2.2-C2.4 - DENOMINATA "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA" - RECANTE MODIFICHE DELLE MODALITÀ ATTUATIVE ED ESECUTIVE", in tutti i suoi elementi costitutivi risultanti dagli elaborati progettuali, conservati in atti presso il Settore Sviluppo del Territorio e che, seppur non materialmente allegati al presente provvedimento, ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
- 2) di delegare il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio alla sottoscrizione dell'atto integrativo anche apportando tutte le precisazioni ed integrazioni, nonché le eventuali modifiche non sostanziali, necessarie per il pieno conseguimento delle finalità della presente deliberazione;
- 3) di dichiarare, previa votazione unanime espressa in forma palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.



OGGETTO: ATTO INTEGRATIVO N. 2 ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO (PAU) E DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 1 RELATIVE AI COMPARTI C2.2-C2.4 "VILLA LA ROMANTICA/MARTELLA NUOVA" IN LOCALITA' CAPOLUOGO. APPROVAZIONE.

VISTO:

Si esprime il parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica.

Budrio, 31 LUG. 2013

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
(Arch. Tiziana Draghetti)

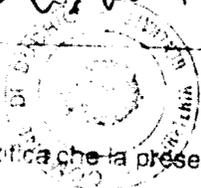
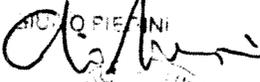


Deliberazione di Giunta n° 65 del 31/07/2013

Letto, approvato e sottoscritto

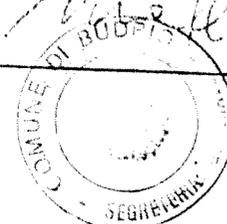
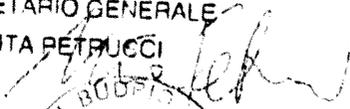
IL PRESIDENTE

MILIO PIERINI



IL SEGRETARIO GENERALE

D.SSA RITA PETRUCCI



Si certifica che la presente deliberazione

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del Dec. Leg.vo 267/2000;

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'articolo 134 - comma 3 - del Dec. Leg.vo 267/2000.

Budrio, li 01/08/2013

IL SEGRETARIO GENERALE

D.SSA RITA PETRUCCI

