

AZIENDA USL DI BOLOGNA

DIPARTIMENTO TECNICO PATRIMONIALE

DATA 18/04/2011

PHOT. N. 51.642/05.02

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

ATTI RELATIVI A: ACCORDO PROCEDIMENTALE PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO ANS.C.89

Up. Finzioni

ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000



L'anno 2011, il giorno 14 del mese di aprile,

tra

il **COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA**, con sede in Piazza Bracci 1, per il quale interviene per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 17/02/2011, esecutiva ai sensi di legge, l'Arch. Andrea Mari, Dirigente della V Area Programmazione del territorio (di seguito definito "**il Comune**")

e

l'**Azienda USL di Bologna**, con sede in Via Castiglione, 29 – Bologna (di seguito definito "**Attuatore**")

Premesso che

- L'attuatore agisce nel presente atto in qualità di:

a) proprietario dei terreni censiti al Catasto come segue:

- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 754 - cl. Sem. arboreo 1- are 29 ca 81 - R.D.€ 41,57 - RA.€ 20,01;
- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 736 – cl. Seminativo 1 - are 20 ca 10 R.D.€ 28,03 - RA.€ 13,50;
- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 742 – cl. Sem. arboreo 1 – ha 1 are 69 ca 13 - R.D.€ 235,84 - RA.€ 113,55;
- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 747 – cl. Sem. arboreo 1 – are 94 ca 05..... - R.D.€ 131,15 - RA.€ 63,14;
- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 749 – cl. Sem. arboreo 1 - are 68 ca 10 - R.D.€ 94,96 - RA.€ 45,72;
- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 750 – cl. Sem. arboreo 1 - are 11 ca 64 - R.D.€ 16,23 - RA.€ 7,82;
- Catasto Terreni - foglio 2 mappale 737 – cl. Sem. arboreo 1 - are 01 ca 90 - R.D.€ 2,65 - RA.€ 1,28;
- Il mappale 736 del foglio 2 è ricompreso solo in parte nell'ambito ANS.C.89 per una superficie pari a circa mq 1.200
- La superficie complessiva di proprietà dell'attuatore ricompresa nell'ambito ANS.C.89 è pari a circa mq 38.663

- Il Comune di San Lazzaro con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 20/07/2010 e n. 56 del 28/09/2010 in relazione agli ambiti di riqualificazione ha fissato i seguenti obiettivi:

1 Relativamente agli ambiti di riqualificazione:

prendere in esame prioritariamente trasformazioni di aree e immobili destinati ad attività



produttive in essere solo se vi sono già accordi per la rilocalizzazione delle attività e/o sono già state avviate con i Sindacati dei lavoratori le concertazioni per la rilocalizzazione dell'attività stessa;

consentire, per le aziende in essere, la cui attività è compatibile con un tessuto misto, connotato quindi dalla presenza di insediamenti residenziali ed attività produttive e/o terziarie, la loro permanenza negli ambiti AR, prevedendo il sostegno e la possibilità di valorizzazione dell'attività e disciplinando gli interventi edilizi con gli stessi incentivi previsti per gli ambiti produttivi: possibilità di saturazione dell'indice fondiario fino allo 0.70 mq/mq; privilegiare le trasformazioni subordinate a piani di caratterizzazione e di bonifica; privilegiare le trasformazioni salvaguardando la continuità dell'attività delle imprese in essere, da delocalizzare prioritariamente nel Comune di San Lazzaro di Savena; saranno valutate proposte ex art. 18 L.R. 20/2000, anche se non ricomprendenti la totalità delle proprietà del comparto, richiedendo ai proponenti la redazione di un master plan che rappresenti una prima ipotesi di trasformazione complessiva dell'intero ambito.

2 Per tutti gli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento e per tutti i progetti speciali:

dovrà essere dimostrata la sostenibilità energetica, privilegiando proposte che tendano all'autosufficienza energetica dei nuovi insediamenti, sociale, privilegiando trasformazioni che propongano anche progetti di aggregazione sociale e iniziative volte a promuoverla e sostenerla, e la sostenibilità rispetto ai costi di manutenzione e gestione delle nuove realizzazioni che entreranno a far parte del territorio comunale, in particolare verde e parcheggi pubblici, reti tecnologiche, strade e piste ciclabili; la sostenibilità in termini di bilancio comunale, privilegiando le proposte di trasformazione in grado di contenere o abbattere i costi di manutenzione e gestione e/o forme di gestione che propongano l'impegno dei soggetti attuatori di garantire la manutenzione e la gestione anche di spazi o infrastrutture cedute in proprietà al Comune di San Lazzaro di Savena, ma prioritariamente usate dagli abitanti dei nuovi insediamenti;

la disponibilità di realizzare quote di ERS, non aggiuntive rispetto all'applicazione degli indici di PSC, nella misura del 20% della capacità edificatoria per tutti gli ambiti di riqualificazione, puntando anche alla previsione di quote di edilizia sociale per l'affitto;

- Allo scopo di perseguire i citati obiettivi il Comune di San Lazzaro ha ricompreso le aree citate in idonei ambiti di PSC, prevedendo per questi l'applicazione degli indici perequativi e compensativi da assegnare ai privati ed allo stesso Comune, in qualità di proprietari interessati, nell'ambito del primo POC, previa stipula di accordi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 28/09/2010 la proposta del soggetto attuatore è stata ammessa alla concertazione che si è conclusa con il presente accordo;

Considerato che

- Il PSC approvato dal Comune di San Lazzaro di Savena classifica in particolare le aree di proprietà o disponibilità dell'attuatore nel seguente modo:

Ambiti di nuova urbanizzazione secondo i criteri della perequazione per funzioni prevalentemente residenziali, con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali, come previsto dall'art. Art. 4.24 del vigente PSC.

- Le aree di proprietà o disponibilità dell'attuatore risultano essere quelle che meglio rispondono agli obiettivi pubblici sopra menzionati, in quanto:

Nel corso del 2002, per raggiungere obiettivi di interesse pubblico, il Comune di San



Lazzaro di Savena ha previsto una serie di interventi individuati nel Masterplan del settore a Nord della Via Emilia – nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), interventi che vanno ad interessare le aree di proprietà dell'AUSL individuate, in tale strumento, come azionamento 89 di PRG.

In forza del P.R.U. su richiamato, in data 11.04.2004 il Commissario straordinario dell'Azienda USL di Bologna ha costituito con il Comune di San Lazzaro di Savena un Accordo di Programma di Variante al P.R.G., finalizzato ad attuare le previsioni inserite nel Masterplan del P.R.U.

Nel corso del 2005 l'Azienda USL, vista la richiesta del settore Pianificazione Territoriale e Trasporti della Provincia di Bologna, ha provveduto all'esame della compatibilità ambientale e territoriale mediante redazione di uno studio sugli aspetti urbanistici, acustici, dell'aria, paesaggistici e permeabilità dei suoli, per l'ambito in oggetto, finalizzato alla verifica della sostenibilità degli interventi previsti nel P.R.U. per tale azionamento.

Nel corso del 2006 l'amministrazione comunale, a seguito di accordi sottoscritti con le OO.SS., ha presentato all'Azienda USL di Bologna la necessità di destinare alla popolazione anziana la quota residenziale di edilizia convenzionata definita nelle schede 6.b e 6.c del P.R.U. (schede in cui si prevedono le varie destinazioni d'uso dell'area);

In data 10.07.2007, è stata indetta una Conferenza dei Servizi per la definizione dell'Accordo di Programma ex art. 40 della L.R. 20/2000, finalizzata all'attuazione delle previsioni contenute nel citato Masterplan del P.R.U. del Comune di San Lazzaro di Savena.

Con Decreto Provincia di Bologna P.G. n 262273/2007 del 03.08.2007 si approvava l'Accordo di Programma prot. 30258 del 13.07.2007, con il quale si recepiscono le previsioni contenute nel Masterplan del P.R.U. dell'area Nord del Comune di San Lazzaro di Savena e specificamente, per quanto riguarda l'area di proprietà della AUSL prevedeva la realizzazione complessiva di mq 4.000 di Su di cui 2.600 di edilizia residenziale libera, 1.400 di edilizia residenziale convenzionata, con un'incidenza dell'area di 124 € al mq di Su, di cui 700 da destinare all'affitto a canone concordato.

In data 21.07.2007 (nota n. 185688) il Comune di San Lazzaro di Savena, in ossequio alle previsioni del citato Decreto Provinciale, ha richiesto l'immediata disponibilità delle aree interessate alla realizzazione del sistema viario (strada di collegamento tra la Strada Provinciale n. 31 – via Zucchi – ed il raccordo di innesto al sistema autostradale).

Con il Piano Strutturale Comunale (P.S.C. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 23 del 20.05.2008 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n 27 del 07.04.2009) si recepiscono gli accordi succitati in ordine alle aree di proprietà dell'Azienda USL.

Pertanto gli obiettivi di pubblico interesse sono i seguenti:

- realizzazione di opere destinate al miglioramento del sistema viario, acquisendo gratuitamente le aree per l'allargamento della Via Zucchi
- sviluppo del Progetto Parco lungo fiume Savena acquisendo gratuitamente aree in loco
- realizzazione di quote di edilizia convenzionata destinata alla popolazione anziana



- ridefinizione degli impegni sottoscritti nell'Accordo di Programma (PRU) che fissavano l'incidenza del costo dell'area per gli interventi di edilizia convenzionata in € 124 al mq di Su, rimandando contemporaneamente la definizione del PICA a successivi atti ed accordi secondo la seguente articolazione:
 - Su complessiva mq 4.000
 - di cui
 - Su residenziale libera mq 2.600
 - Su edilizia convenzionata mq 700 per la vendita con un PICA di riferimento pari a € 2.390 al mq di Sc che preveda un'incidenza dell'area non inferiore a € 248 al mq di Su
 - Su edilizia convenzionata mq 700 per la locazione destinata prioritariamente alla popolazione anziana con un PICA di riferimento pari a € 2.390 al mq di Sc
- cessione gratuita al comune di San Lazzaro del lotto per la realizzazione dei 700 mq per gli interventi di locazione
- valorizzazione delle proprietà della AUSL al fine di contribuire alle necessità del Piano Investimenti della stessa azienda per lo sviluppo ed il miglioramento dell'edilizia sanitaria.

Considerato inoltre che

L'Attuatore ha formulato all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., una proposta che prevede l'inserimento nel primo P.O.C., delle dette aree con le quantità edificatorie previste dal P.S.C. da collocarsi all'interno dell'ambito ANS.C.89 in via Zucchi a fronte della cessione all'Amministrazione comunale delle aree previste dallo stesso P.S.C. nella scheda relativa all'ambito medesimo.

L'Attuatore ha presentato all'Amministrazione comunale, ad illustrazione dell'ipotesi di riqualificazione e sviluppo dell'area, gli elaborati a stralcio del P.R.U. 2004, comprensivi del relativo Masterplan.

Dato atto pertanto che

Il presente accordo riveste, per quanto detto ut supra, carattere di rilevante interesse per la comunità locale, condiviso dai soggetti interessati, in quanto consente il raggiungimento di importanti obiettivi strategici dell'Amministrazione, contenuti ed espressamente richiamati dalla strumentazione urbanistica alle cui fasi operative esso è destinato ad accedere.

All'Accordo di Programma in Variante al PRG del 13/07/2007 si è dato parziale corso mediante la richiesta e consegna al Comune delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo tracciato viario di collegamento tra la Strada Provinciale n. 31 ed il nuovo raccordo di innesto al sistema autostradale.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti

CONVENGONO

Articolo 1 - CONTENUTI IN PREMESSA



La premessa e quanto in essa richiamato e considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono espressamente richiamati.

Articolo 2 - OGGETTO

Oggetto del presente accordo è la disciplina delle azioni da svolgere per l'attuazione degli obiettivi di interesse pubblico di cui in premessa nel primo POC, mediante l'inserimento delle dette previsioni urbanistiche valutate positivamente in relazione all'assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e programmazione del Comune, volti a migliorare sensibilmente l'assetto urbanistico e, più in generale, la qualità della vita dello stesso.

Articolo 3 - OBIETTIVI DELL'ACCORDO

Costituiscono obiettivi del presente Accordo:

- cessione gratuita al Comune di San Lazzaro di Savena delle aree (comparto 6.c del PRU 2004) finalizzate alla realizzazione del Progetto Speciale del Parco del Lungo Savena poste a nord in confine con il Comune di Castenaso in misura tale da mantenere per il residuo fondo agricolo di Via Zucchi, 17, di proprietà della medesima azienda USL di Bologna, una consistenza non inferiore a 5 ettari (unità minima poderale);
- cessione gratuita al Comune di San Lazzaro di Savena delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo tracciato stradale (già consegnata con verbale del 22.02.2008, foglio 2 mappali 737, 748, 749, 750 e 751 per circa mq 13.510);
- cessione gratuita al Comune di San Lazzaro di un lotto che preveda la realizzazione di mq 700 di Su per la realizzazione di alloggi da dare in locazione prioritariamente alla popolazione anziana.

A fronte di ciò l'Attuatore:

- realizzerà una quantità di edilizia residenziale libera pari a mq 2.600 di Su;
- realizzerà una quantità di edilizia residenziale convenzionata pari a mq 700 di Su per la vendita con un PICA di riferimento pari a € 2.390 al mq di Sc che preveda un'incidenza dell'area non inferiore a € 248 al mq di Su.

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Accordo avverrà tramite PUA da approvarsi nei termini stabiliti al successivo art. 4.

Articolo 4 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'Attuatore per sé e propri aventi causa si obbliga a:

1. Pubblicare specifico bando per l'individuazione di un soggetto attuatore degli interventi previsti dal presente accordo che comportano la cessione delle aree e delle potenzialità edificatorie previste dalla scheda di POC, entro 60 giorni dalla delibera di adozione del POC.

Detto bando prevederà esplicitamente che il soggetto aggiudicatario, per sé e i

The image shows a handwritten signature in blue ink at the top right. Below it is a circular official stamp of the Comune di San Lazzaro di Savena. The stamp contains the text 'COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA' and '(BO) - COMUNE'. There is also a handwritten date '12/02' near the stamp.

propri aventi causa subentri agli obblighi attualmente in capo alla AUSL.

2. Sottoscrivere, entro 60 gg. (sessanta) dall'individuazione del soggetto attuatore di cui al punto 1, contratto preliminare di cessione a titolo gratuito al Comune di San Lazzaro di Savena, della piena proprietà dell'area (comparto 6.c del PRU 2004) finalizzata alla realizzazione del Progetto Speciale del Parco del Lungo Savena, in misura tale da mantenere per il residuo fondo agricolo di Via Zucchi, 17, di proprietà della medesima azienda USL di Bologna, una consistenza non inferiore a 5 ettari (unità minima poderale). Detto atto preliminare sarà sottoposto alla condizione risolutiva, del recepimento integrale nel primo P.O.C., che dovrà essere approvato entro il 31/12/11, dei contenuti del presente accordo e con la previsione di addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di cessione gratuita entro 60 gg. (sessanta) dalla delibera di approvazione del primo POC.
3. Stipulare, entro 60 gg. (sessanta) dall'individuazione del soggetto attuatore di cui al punto 1, atto pubblico di cessione gratuita al Comune di San Lazzaro di Savena, delle aree già consegnate per la realizzazione del nuovo tracciato stradale di circa mq 13.510.
4. Stipulare, entro 120 gg. (centoventi) dalla delibera di approvazione del primo POC, atto pubblico di cessione gratuita al Comune di San Lazzaro di Savena, della piena proprietà del lotto per la realizzazione dei 700 mq di Su da dare in locazione prioritariamente alla popolazione anziana, identificato sulla base di un frazionamento da depositare entro 60 giorni dalla delibera di approvazione del POC e contestualmente alla presentazione del PUA.
5. Presentare il PUA entro 60 (sessanta) gg. dalla delibera di approvazione del POC.
6. Provvedere alla stipula della convenzione urbanistica attuativa del PUA entro 30 giorni dalla delibera di approvazione del PUA.
7. In seguito all'approvazione del PUA, ed entro 60 giorni dalla stipula della convenzione urbanistica, richiedere permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con relativo computo metrico sulla base del prezzario del Comune di San Lazzaro di Savena integrato dal prezzario del Comune di Bologna, entrambi 2008 e iniziare i lavori entro 90 giorni dal rilascio dello stesso titolo abilitativo.
8. Attivare la realizzazione delle opere edilizie previste nel PUA entro 90 gg. dal rilascio dei relativi permessi di costruire, da richiedere entro 60 gg. dalla stipula della convenzione urbanistica, fermo restando la scadenza temporale dei 3 anni per la fine dei lavori.
9. Realizzare la quota di edilizia convenzionata di cui al precedente art. 3 alle condizioni di PICA e di incidenza dell'area ivi previste.
10. Rispettare la disciplina relativa agli Appalti pubblici per tutte le opere pubbliche e di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito del presente accordo.

Le parti espressamente convengono, come previsto dall'art. 18 LR 20/2000 e smi., che gli impegni assunti da Comune e AUSL con la sottoscrizione del presente accordo sono condizionati:

1. all'esito positivo dell'asta pubblica, esperita a cura dell'AUSL di Bologna ed atta ad individuare un soggetto attuatore;
2. al loro esatto recepimento nel primo POC che verrà approvato dal Comune di San Lazzaro entro la data del 31/12/2011.

Pertanto, nel caso di mancato esatto recepimento delle condizioni di cui ai punti 1 e 2 precedenti, il medesimo si intenderà automaticamente risolto, con la conseguenza



che tutte le obbligazioni da esso derivanti (in particolare gli obblighi di cessione di aree posti a carico della AUSL) verranno meno per entrambe le Parti.

L'Attuatore si impegna, per sé e i propri aventi causa, a garantire la manutenzione ordinaria del verde, dei parcheggi e della viabilità secondaria interna al comparto, ancorché ceduti in proprietà al Comune di San Lazzaro.

Articolo 5 - IMPEGNI DEL COMUNE

L'Amministrazione Comunale, al fine di dare attuazione ai contenuti del presente Accordo, si impegna a:

Inserire gli interventi previsti all'interno del primo POC, da approvarsi entro il 31/12/2011, predisponendo specifica scheda attuativa che riporti integralmente i contenuti del presente accordo.

Articolo 6 - Spese derivanti dal presente accordo

Saranno a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo. Saranno, altresì, a carico della stessa tutte le spese relative al trasferimento della proprietà delle aree, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

Articolo 7- Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Nel caso di alienazione dei terreni oggetto del presente accordo è fatto espresso obbligo ai privati di trasferire l'intero contenuto del presente accordo agli eventuali acquirenti.

Articolo 8 - Norme Finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

Articolo 9 - Controversie - Foro competente

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Il Comune di San Lazzaro di Savena



L'Azienda USL

Allegati:

ALLEGATO 1	Individuazione delle aree di intervento e delle relative proprietà.
ALLEGATO 2	Masterplan PRU 2004
ALLEGATO 3	Scheda ANS.C.89 del PSC
ALLEGATO 4	Tabella riepilogativa delle quantità edilizie private (e comunali).

