



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 119 del 21/10/2021

OGGETTO: SCHEMA DI ACCORDO INTEGRATIVO AI SENSI DELL'ART. 18 LR N. 20/2000 E S.M.I. TRA IL COMUNE DI CASTENASO E SOGGETTI PRIVATI PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DI VARIANTE 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO "DE COUBERTIN". AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

L'anno **duemilaventuno** addì **ventuno** del mese di **ottobre** alle ore **11:00** nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge e dallo Statuto Comunale, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

GUBELLINI CARLO	Sindaco	Presente
PRATA PIER FRANCESCO	Vice Sindaco	Presente
SCALAMBRA ELISABETTA	Assessore	Presente
SAPIENZA LAURIANA	Assessore	Presente
GRANDI STEFANO	Assessore	Presente
BIANCOLI ALBERTO	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Assiste il Segretario Generale RISTAURI LETIZIA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. GUBELLINI CARLO e constata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la presente seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: SCHEMA DI ACCORDO INTEGRATIVO AI SENSI DELL'ART. 18 LR N. 20/2000 E S.M.I. TRA IL COMUNE DI CASTENASO E SOGGETTI PRIVATI PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DI VARIANTE 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO "DE COUBERTIN". AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24/09/2018 e successive varianti;
- il vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24/09/2018 e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018, in vigore dal 16/05/2018;
- la Variante 1 al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto ANS_C2.4 Villanova approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020, in vigore dal 13/05/2020;

PREMESSO CHE:

- in data 01/04/2021 prot. n. 6331 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 tra il Comune di Castenaso e la società Castenaso Immobiliare srl, nella persona del sig. Caterino Giuseppe, quale procuratore del sig. Fava Valerio, proprietario delle aree distinte catastalmente al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particelle 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753,00 e delle signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, proprietarie delle aree distinte catastalmente al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq 19.255,00;
- tale accordo prevede l'inserimento di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente residenziale per l'attuazione delle residue potenzialità edificatorie del PSC (SU massima realizzabile pari a mq 5.810,00), in riferimento alle aree di cui sopra poste a nord di via De Coubertin, negli ambiti di PSC ANS_C2.1 "Castenaso ovest" e ANS_C3.1;
- il nuovo comparto denominato "De Coubertin" costituisce il completamento del quadrante nord-ovest del paese consentendo di proseguire nell'attuazione dell'ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del limitrofo comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in fase di realizzazione;
- verrà ampliata l'offerta Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in quanto una quota pari al 25% della nuova offerta abitativa pari a mq 1.452,50 di SU sarà costituita da ERS, al fine di assicurare una proposta abitativa differenziata e di consentire l'accesso alla casa per le fasce sociali più deboli;

DATO ATTO che l'accordo ex art. 18 LR n. 20/2000 sopra richiamato prevede a carico dei privati:

- oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni del comparto, l'impegno a realizzare un'opera di interesse pubblico fino alla concorrenza di Euro 550.000,00 individuata nella rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport, che col potenziamento e l'adeguamento dei percorsi pedo-ciclabili, contribuisce al miglioramento del sistema delle infrastrutture per la mobilità del territorio in quanto permette il collegamento e l'accessibilità al

nuovo Polo Scolastico, il miglioramento della viabilità e la sistemazione dell'attuale intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport, la riduzione in modo significativo della velocità veicolare in funzione della vicinanza al polo scolastico ed alla zona sportiva e l'accessibilità in sicurezza al nuovo comparto;

- la realizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come edilizia convenzionata per la vendita e/o per la locazione pari a mq 1.452,50 di SU;

DATO ATTO inoltre che, in ottemperanza a quanto definito dall'accordo di cui sopra, in data 28/09/2021 sono stati presentati gli elaborati costitutivi la variante 2 al POC 3 (prot. nn. 17468, 17469, 17470 del 29/09/2021), forniti dal soggetto attuatore e redatti da tecnici dallo stesso incaricati in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del nuovo comparto (prot. nn. 17475, 17476, 17477, 17478, 17479, 17480 del 29/09/2021);

PRESO ATTO della necessità di fissare il prezzo di cessione degli alloggi (PICA), in considerazione del sensibile aumento dei prezzi dei materiali edili avutosi a partire da gennaio 2021 e del raddoppio dell'importo del tabellare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, si è convenuto di fissare il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) di cui all'edilizia residenziale sociale (edilizia convenzionata) in € 2.450,00 al mq di SLV (superficie lorda vendibile);

CONSIDERATA inoltre l'esigenza dell'Amministrazione di completare l'offerta di infrastrutture sportive nell'ambito del polo sportivo in via dello Sport e CONSIDERATO altresì che i privati hanno manifestato la disponibilità a soddisfare tale obiettivo dichiarandosi disposti ad assumere l'impegno di realizzare una infrastruttura sportiva fino alla concorrenza di € 550.000,00;

Dato atto che risulta pertanto necessario integrare il precedente accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR n. 20/2000 sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6331, da intendersi integralmente confermato quanto al resto, con un ulteriore accordo riportante i contenuti di cui sopra;

VISTO lo schema di accordo integrativo ai sensi dell'art. 18 LR n. 20/2000 che si allega e costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

RITENUTO pertanto:

- che sussista, in ragione di quanto sopra descritto, il rilevante interesse per la comunità locale di cui al primo comma dell'art. 18 della LR n. 20/2000;
- di formalizzare gli ulteriori impegni reciproci che le parti intendono assumere e le relative tempistiche, in un accordo integrativo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. così come previsto anche dalla nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017;

VISTI:

- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- la L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune ed i Regolamenti Gestionali;

RITENUTO che sussistano gli elementi di fatto e di diritto che legittimano l'approvazione del presente atto;

VISTI i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese, nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- di condividere, per le motivazioni esposte in premessa, il contenuto dello schema di accordo integrativo ex art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i in riferimento al nuovo comparto denominato “De Coubertin” allegato al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale, che integra il precedente accordo sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6331, di cui sono fatti salvi e si richiamano i relativi contenuti;
- di autorizzare il Sindaco Carlo Gubellini alla sottoscrizione dell’accordo integrativo approvato con la presente deliberazione, con facoltà di apportare, fatta salva la sostanza del negozio, le rettifiche e/o correzioni che si rendessero necessarie;
- di dare atto che l’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e pertanto, dopo la sua sottoscrizione, verrà recepito nella variante 2 al Piano Operativo Comunale POC 3, ai sensi dell’art. 18 comma 3 della L.R. 20/2000 e s.m.i, come previsto anche dalla nuova LR n. 24/2017;
- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per consentire la rapida esecuzione di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.

Successivamente con votazione unanime e palese

DELIBERA

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267



Città di Castenaso

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **44** del **21.10.2021**

IL Sindaco
GUBELLINI CARLO

IL Segretario Generale
RISTAURI LETIZIA