



COMUNE DI CASTENASO
Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ATTO n. 145 del 18/11/2008

OGGETTO: PRESA D'ATTO NUOVE ASSEGNAZIONI NELL'AMBITO VILLANOVA - CA' DELL'ORBO E APPROVAZIONE MODIFICHE A SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA PRIMA FASE DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AI NUOVI AMBITI DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE "VALLE DELL'IDICE"

Il giorno 18 del mese di Novembre dell'anno 2008 alle ore 16:00 nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto Comunale, sono stati convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

		Pres
- PROF.SSA BARUFFALDI MARIAGRAZIA	Sindaco	S
- BIAGI ANDREA	Vice Sindaco	S
- SERMENGHI STEFANO	Assessore	S
- LELLI ROSSANO	Assessore	S
- MARRONI VALERIO	Assessore Esterno	S
- PIRAZZOLI MAURIZIO	Assessore Esterno	S
- FUSETTO IRINA	Assessore Esterno	S
-		
-		
-		
-		
-		
Totale Presenti n. 7		Totale Assenti n. 0

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa BOSCHI VALERIA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco PROF.SSA BARUFFALDI MARIAGRAZIA assume la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la presente seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Area: SISTEMA CITTA'

Oggetto: "PRESA D'ATTO NUOVE ASSEGNAZIONI NELL'AMBITO VILLANOVA - CA' DELL'ORBO E APPROVAZIONE MODIFICHE A SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA PRIMA FASE DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AI NUOVI AMBITI DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE "VALLE DELL'IDICE" "

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione n° 125 del 14.10.2008, con la quale si è preso atto dell'esito della gara svoltasi il 13.10.2008 per l'assegnazione della porzione di lotto disponibile, pari a mq. 8.807, relativa all'ambito produttivo "Villanova - Cà dell'Orbo", a favore dell'impresa aggiudicataria Futura Costruzioni con sede in Bologna;

Considerato che, a seguito di ulteriori rinunce da parte di imprese assegnatarie e di nuove richieste di attribuzioni di lotti rimasti disponibili si sono modificate le attribuzioni di alcuni lotti dell'ambito produttivo citato;

Dato atto che in data 07.11.2008, con nota conservata agli atti della u.o. Pianificazione urbanistica, la ditta Futura Costruzioni, già assegnataria della porzione di lotto sopra citato, si è resa disponibile ad acquisire anche l'ulteriore porzione del medesimo lotto resasi nel frattempo disponibile a seguito di rinuncia, per una superficie complessiva di mq. 4000,68 (mq. 2.500,68 + mq.1.500,00);

Dato atto inoltre che le rinunce di alcune imprese già assegnatarie sono state compensate da altre ditte, anch'esse assegnatarie, resesi disponibili ad acquisire le porzioni di lotto rinunciate;

Ritenuto pertanto di prendere atto del nuovo assetto delle assegnazioni di lotti, come riassunto nel prospetto allegato al presente atto sotto la lettera "A";

Considerato inoltre che le Associazioni di categoria rappresentative degli imprenditori aderenti all'ambito produttivo, che già partecipanti fin dall'inizio al percorso di attuazione dell'accordo di programma in oggetto hanno manifestato all'Amministrazione comunale preoccupazione per la pesante situazione economica attuale, sia internazionale che nazionale, tale per cui la congiuntura economica è seriamente peggiorata; in particolare il risultato di questa situazione è un impoverimento complessivo del sistema-paese, già visibile anche nel nostro territorio attraverso la crisi delle imprese che risultano pesantemente penalizzate anche dalla crisi internazionale;

evidenziato che, in ragione di tale analisi, le Associazioni medesime hanno avanzato alcune richieste di modifiche ed integrazioni allo schema tipo di convenzione per l'assegnazione dei singoli lotti, approvato con propria deliberazione n° 131 del 10.10.2006, volte ad offrire alle imprese aderenti all'accordo strumenti di tipo societario che consentano loro di affrontare con modalità più elastiche l'evoluzione della crisi stessa;

Esaminate le proposte di modifica come evidenziate nel testo dello schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera "B" e ritenuto di approvarle;

Visti i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto ai sensi dell'art.49 del D. LGS. n.267 del 18.08.2000;

DELIBERA

- 1) di prendere atto del nuovo assetto delle assegnazioni di lotti relativi all'ambito produttivo "Villanova - Cà dell'Orbo", come riassunto nel prospetto allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
- 2) di approvare le modifiche allo schema tipo di convenzione per l'assegnazione dei singoli lotti, già oggetto di propria deliberazione n° 131 del 10.10.2006, come evidenziate nel testo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "B";
- 3) successivamente, con votazione unanime, si rende il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, al fine di poter consentire il prosieguo della procedura di assegnazione.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Prof.ssa Mariagrazia Baruffaldi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. ssa Valeria Boschi

ELENCO ASSEGNATARI COMPARTO VILLANOVA-CA' DELL'ORBO

DITTA	TITOLARE	LOTTO ASSEGNATO	SU (mq)	MILLESIMI
FUTURA COSTRUZIONI s.r.l.	Albano Guaraldi	LOTTO 1	12.807,68	202,65
CARPANO EQUIPMENT S.r.l.	Massimiliano Carpano	LOTTO 2 parte	2.500,00	39,56
GALVANOTECNICA SALVATORI BOLOGNA s.r.l.	Luca Salvatori	LOTTO 2 parte	1.827,68	28,92
O.M.C. S.n.c. COMINTEC S.r.l.	Dante Cavalli	LOTTO 3	8.249,68	130,53
PINNA PIETRO s.r.l. MPM RICAMBI s.r.l.	Pietro Pinna	LOTTO 4	2.419,68	38,29
MANIFATTURA VIAGGI Srl	Andrea Viaggi	LOTTO 5	3.267,68	51,70
PAIOLI SPORT S.p.A.	Paolo Pirazzini	LOTTO 6	10.263,68	162,40
FO.RU. S.r.l.	Francesco Fontana	LOTTO 7 parte	1.000,00	15,82
MIPS s.r.l.	Davide Salomoni	LOTTO 7 parte	300,00	4,75
O.R. di Bertuzzi Ing.Bruno	Bruno Bertuzzi	LOTTO 7 parte	4.087,68	64,68
ECO.SER. S.r.l.	Angelo Farinelli	LOTTO 8	4.486,40	70,99
CERVELLATI s.r.l.	Stefano Cervellati	LOTTO 9	5.334,96	84,41
CERVELLATI s.r.l.	Stefano Cervellati	LOTTO 10	4.221,68	66,80
RES.CO. S.r.l.	Marino Gironi	LOTTO 11	2.434,82	38,52
totale			63.201,62	1.000,00

*ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE STIPULATA
TRA IL COMUNE DI CASTENASO E LE IMPRESE
ASSEGNATARIE DEI LOTTI DI TERRENO
OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA
PER IL NUOVO COMPARTO PRODUTTIVO DELL'AMBITO
VILLANOVA - CA' DELL'ORBO*

Ad integrazione delle convenzioni già stipulate con ciascuna delle aziende sotto elencate, le parti approvano e sottoscrivono le seguenti aggiunte evidenziate in rosso nel testo che segue:

“L'anno duemilaotto, il giorno ... del mese di il Comune di Castenaso (c.f. 01065340372) in persona del Dirigente della IV° Area arch. Monica Cesari, a ciò autorizzata con deliberazione di Giunta n. ... del

e il Sig.:

- _____ legale rappresentante della ditta _____ con sede in _____;

SI PREMETTE

A) in data 20 maggio 2004 il Comune di Castenaso ha sottoscritto con i comuni di Ozzano dell'Emilia e S. Lazzaro di Savena e con la Provincia di Bologna l'”Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Intercomunale “Valle dell'Idice” nel quale viene stabilito che:

- le politiche espansive all'interno del territorio comunale di Castenaso sono limitate all'utilizzo delle potenzialità residue derivanti da dismissioni e comunque già contenute nel PRG vigente e all'integrazione di tali potenzialità con altre limitate*

previsioni, strettamente finalizzate al soddisfacimento di puntuali e motivate necessità di trasferimento o ampliamento di aziende già insediate nell'ambito Roveri-Villanova;

- *tali previsioni potranno essere individuate esclusivamente nell'area residuale compresa tra la zona Ca' dell'Orbo, la S.P. "S. Vitale", il secondo e il terzo lotto della S.P. Lungosavena;*
- *l'insediamento di Villanova – Ca' dell'Orbo viene attuato mediante l'Accordo di Programma stipulato in data 07.11.2007 ai sensi dell'art. 34 del T.u.e.l. e dell'art. 40 della legge regionale 20/2000, nell'ambito del quale sono state specificate le motivazioni e le modalità dei trasferimenti delle aziende locali e sono stati sottoscritti gli impegni da parte dei soggetti attuatori, aziende e proprietari delle aree, anche relativi all'attuazione delle previsioni dell'Accordo territoriale;*

- B) il Comune di Castenaso ha deliberato con atto di Consiglio n.37 del 14/04/2004 che per le aree oggetto dell'accordo nell'ambito di propria competenza (Villanova - Ca' dell'Orbo) sia fissato un prezzo convenzionato, da determinarsi in occasione della sottoscrizione dell'accordo di programma, non superiore al 60% del valore del prezzo di mercato, calcolato sulla base dei prezzi di mercato correnti relativi ad aree edificabili con destinazione produttiva.*
- C) il prezzo di mercato di cui sopra, già calcolato al 60%, è stato determinato in € 130,00/mq di SU edificabile tramite apposita stima effettuata dal geom. Eros Dall'Olio su incarico dell'Amministrazione*

comunale;

- D) *gli immobili derivanti dalla futura lottizzazione saranno inalienabili per 5 (cinque) anni dalla presentazione della richiesta del certificato di conformità edilizia dell'immobile stesso; **gli immobili predetti nei medesimi 5 anni sono sempre alienabili a soggetti aventi i requisiti soggettivi degli assegnatari, come specificati nei precedenti bandi di assegnazione, allo stesso prezzo di vendita aumentato dei costi sostenuti, debitamente documentati, fino al momento della cessione.***
- E) *l'agevolazione derivante dal convenzionamento è vincolata al mantenimento in proprietà degli immobili per almeno 15 (quindici) anni dalla presentazione della richiesta del certificato di conformità degli edifici.*
- F) *è intendimento dell'Amministrazione comunale destinare i proventi di eventuali alienazioni, da parte delle aziende assegnatarie, dal quinto al quindicesimo anno, alla realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche.*

Quanto sopra premesso, le parti indicate in apertura

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

- 1) *Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.*
- 2) *Il complesso immobiliare identificato al punto A delle premesse, costituito in comparto unitario, verrà regolato da apposita scheda normativa di comparto da introdurre nelle NTA del PRG come specifica disciplina nell'ambito delle tipologie di zonizzazione D.*

In questa zona il PRG si attuerà esclusivamente tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero comparto individuato con apposita grafia sulle tavole di PRG nel rispetto dei

seguenti parametri:

St (su base catastale) = 202.556,00 mq

(da verificare con rilievo topografico dell'area)

Ut = 0,30 mq/mq

- 3) *L'impresa assegnataria sarà allocata come specificato nello "schema di assetto urbanistico ed edilizio" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (allegato A), che riporta anche le quantità indicative di Su massima edificabile in ogni singolo lotto.*
- 4) *L'impresa assegnataria si impegna irrevocabilmente, con la presente convenzione:*

- *ad osservare gli obblighi assunti con l'accordo di programma in variante al PRG;*
- *ad acquisire dal proprietario del complesso immobiliare identificato al punto A delle premesse i terreni al prezzo convenzionato di € 130,00 per mq di Su edificabile con destinazione produttiva, in conformità a quanto stabilito al punto D in premessa;*
- *a entrare a far parte del consorzio costituito, insieme con le altre aziende aderenti all'accordo di programma, per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere.*

Le opere da realizzarsi sono:

a) opere di urbanizzazione

- 1. Viabilità carrabile*
- 2. Piste pedo ciclabili*
- 3. Reti tecnologiche (acqua-gas-elettricità-fognature-telefono-fibre ottiche-antincendi)*

4. *Corridoio ecologico per la laminazione delle acque bianche e relativo collegamento alla rete di bonifica esistente*
5. *Allargamento della strada comunale Bargello nel tratto compreso tra l'intersezione con l'asse Lungosavena (II lotto) e l'intersezione con la strada comunale Ca' dell'Orbo*
6. *Pubblica illuminazione*
7. *Parcheggi pubblici*
8. *Verde pubblico*
9. *Stazioni ecologiche di base*
10. *Adeguamento della rete acquedottistica e gas esistente su indicazione di Hera s.p.a.*

b) Principali interventi relativi alla sostenibilità ambientale e paesaggistica

1. *Fasce alberate a cortina*
2. *Recupero e riuso acque piovane*
3. *Mitigazione dell' impatto acustico prodotto dalle aziende (se necessario)*
4. *Progettazione e realizzazione degli edifici con particolare riguardo all'efficienza energetica anche attraverso l'impiego di energie rinnovabili (fotovoltaico)*

L'incidenza delle opere di cui al precedente punto a), è computata indicativamente secondo la "stima parametrica di massima per i costi di urbanizzazione dell'area" allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (allegato B) ed è valutata in € 111,00/mq di

SU edificabile acquisita.

- 5.1) *L'azienda che sottoscrive la presente convenzione deve mantenere i connotati identitari che hanno dato titolo al riconoscimento al diritto di assegnazione delle aree. Pertanto essa non potrà porre in essere atti o mutamenti societari che influiscano sulle caratteristiche e peculiarità oggetto di valutazione dell'azienda medesima nell'ambito della procedura di assegnazione di cui al bando correlato all'accordo citato in premessa.*
- 5.2) *Il difetto dell'osservanza di tale obbligo causerà la perdita dei diritti scaturenti dalla presente convenzione, perdita che verrà dichiarata con atto formale di natura sanzionatoria adottato dalla civica Amministrazione.*
- 5.3) *Sono quindi ammesse le cessioni di quote societarie purchè non assoggettino l'assegnataria a controllo altrui ai sensi dell'art. 2359 e seguenti del Codice Civile, le costituzioni di società immobiliari purchè possedute integralmente dagli stessi soggetti inseriti nella graduatoria, gli affitti di rami di impresa, le mere trasformazioni di natura giuridica o della ragione sociale.*
- 5.4) *Sono invece tassativamente escluse le cessioni di azienda, le cessioni di ramo d'azienda, le modifiche sostanziali dell'oggetto sociale nonché in generale tutti gli atti e i procedimenti anche indiretti che mettono capo alla perdita del soggetto proprietario dei connotati identitari che hanno dato titolo all'assegnazione. **Fermo restando quanto sopra previsto, sono possibili cessioni d'azienda esclusivamente per gravi motivi, quali lutti, infortuni a familiari diretti o a soci dell'azienda.***
- 5.5) *Nel caso di contratto di leasing finanziario, unica figura di leasing*

ammessa, il rapporto relativo deve prevedere che l'utilizzatore, in quanto avente titolo all'assegnazione per i requisiti soggettivi posseduti, non possa essere sostituito per il periodo di cinque anni di cui al comma successivo, se non da soggetti aventi gli stessi requisiti soggettivi dell'assegnatario, come specificati nei precedenti bandi di assegnazione.. Dopo i primi cinque anni la sostituzione dell'utilizzatore comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il corrispettivo di cui al comma seguente. Sempre nel caso di leasing finanziario l'utilizzatore deve mantenere, anche in nome e per conto della locatrice, il potere di partecipare con pienezza di poteri a tutto il procedimento e/o attività necessari a perfezionare il Piano Particolareggiato e l'esecuzione delle infrastrutture urbanizzatorie tutte.

5.6) Ove l'utilizzatore si rendesse inadempiente al pagamento dei canoni, con conseguente risoluzione o comunque scioglimento del contratto di leasing, la Civica amministrazione potrà individuare un nuovo soggetto utilizzatore che, previa declaratoria di decadenza senza sanzioni dalla assegnazione, subentrerà anche nel rapporto con la società. In questo caso si tratterà di un nuovo rapporto, per il quale decorreranno ex novo i termini di cui ai commi seguenti. Quanto previsto dai punti 5.5. e 5.6 dovrà essere espressamente accettato, anche nei confronti del Comune, dalla Società di Leasing.

5.7) L'azienda che sottoscrive la presente convenzione si impegna altresì a non alienare l'immobile derivante dalla futura lottizzazione per 5 anni dalla presentazione della richiesta del certificato di conformità edilizia dell'immobile stesso, fatto salvo quanto definito al precedente

punto D. L'azienda ha diritto ad alienare l'immobile derivante dalla predetta lottizzazione dal sesto al quindicesimo anno successivo alla presentazione della richiesta del certificato di conformità, con obbligo in tal caso di versare al Comune di Castenaso il corrispettivo corrispondente all'agevolazione di cui l'azienda stessa usufruirà all'atto della vendita, nell'ambito della predetta lottizzazione. L'importo unitario (per mq/Su edificabile) relativo a tale agevolazione corrisponde alla differenza fra il valore di mercato stimato (pari a 212,00 €/mq Su edificabile) e il valore convenzionato (130,00 €/mq Su edificabile) al quale verranno effettivamente acquistate le aree, e risulta quindi pari a 82,00 €/mq di Su edificabile al netto dell'aggiornamento ISTAT relativo al momento della vendita.

- 6) La presente convenzione dovrà essere allegata al rogito di acquisto delle aree ed a tutte le successive vendite.*
- 7) L'azienda che sottoscrive il presente atto si impegna a trasmettere all'Amministrazione comunale i rogiti relativi a tutti i successivi passaggi di proprietà.*
- 8) Le parti dichiarano di essere a conoscenza e di nulla avere da eccepire ed obiettare al riguardo di accordi contrattuali uguali alla presente convenzione che sono stati stipulati dall'Amministrazione comunale con ciascuna delle altre imprese aderenti all'accordo di programma in oggetto.*

Allegati:

- A) "schema di assetto urbanistico ed edilizio"*
- B) "stima parametrica di massima per i costi di urbanizzazione dell'area"*

Letto, confermato, sottoscritto

Per il Comune Il Dirigente Arch. Monica Cesari

Le aziende firmatarie (elenco aziende)



COMUNE DI CASTENASO
Provincia di Bologna

Segreteria Affari Generali Istituzionali

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

OGGETTO: PRESA D'ATTO NUOVE ASSEGNAZIONI NELL'AMBITO VILLANOVA - CA' DELL'ORBO E APPROVAZIONE MODIFICHE A SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA PRIMA FASE DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AI NUOVI AMBITI DELL'ASSOCIAZIONEINTERCOMUNALE "VALLE DELL'IDICE"

Copia della presente deliberazione N. 145/2008 del 18/11/2008 viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi dal 22/11/2008 al 07/12/2008, con numero di registro 659/2008 ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 c. 1 D.Lgs 18.8.2000 n. 267.

La presente deliberazione è stata pubblicata nei termini sopra indicati. Contestualmente all'affissione è stata comunicata ai Gruppi consiliari ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/00

Si attesta che la su estesa deliberazione è immediatamente esecutiva a partire dalla data 18/11/2008

Il Responsabile del Servizio
Segreteria Affari Generali Istituzionali