

 Atto di Consiglio	Patrimonio	N. Proposta: DC/PRO/2023/33
Oggetto: PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA DECADENZA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE EMILIA -ROMAGNA N. 271 DEL 30 NOVEMBRE 2010, RELATIVO AL COMPARTO "D3-10" - LOCALITA' CENTO DI BUDRIO, E DELLA RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL RELATIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA E CONTRATTI COLLEGATI .		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO

Premesso che :

- in data 22 settembre 2010 è stato sottoscritto l'accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica di cui al Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna n. 271 del 30 novembre 2010, di "Approvazione dell'Accordo di programma tra il Comune di Budrio, la Provincia di Bologna, la Regione Emilia-Romagna e soggetti privati relativo alla delocalizzazione dell'impianto RAI WAY OM e della Ditta Pezzoli SPA di Budrio e per lo sviluppo dell'ambito produttivo e commerciale sovracomunale di Cento";

- con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Rita Merone in data 7 marzo 2012, Repertorio n. 50.597/24.365, registrato a Bologna - Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2 - in data 14 marzo 2012 al n. 4541 Serie 1T ed ivi trascritta il 14 marzo 2012 all'art. 10580-7498, è stata sottoscritta la convenzione di lottizzazione per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto "D3.10 - località Cento di Budrio" i cui soggetti attuatori risultavano essere PART TRE S.R.L., PIZZOLI - SOCIETA' PER AZIONI, SERVICE CENTO S.P.A.;

- tra le proprietà lottizzanti vi era altresì il COMUNE DI BOLOGNA proprietario degli immobili allora distinti al Catasto Terreni del Comune di Budrio (BO) al Foglio 126, Particelle 175, 179, 180, 104, 105, 106, 120, 121, 122, 123, con la precisazione che i fabbricati allora esistenti su tali porzioni immobiliari sono stati demoliti, a eccezione del manufatto a uso cabina elettrica dismessa e oggi insistente sulla particella 960 del medesimo Foglio 126 (ex particella 104 parte);

- con atto a rogito del Notaio Dott.ssa Rita Merone in data 26 luglio 2012, Repertorio n. 51.398/24.738, registrato a Bologna - Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 2, il 31 luglio al n. 13344, Serie 1T, ed ivi trascritto il 1° agosto 2012 agli artt. 22315 - 22316 - 22317 - 22318 - 22319 - 22320 - 22321 - 22322 - 22323 -22324 -22325 è stato sottoscritto da PART TRE S.R.L., PIZZOLI - SOCIETA' PER AZIONI, COMUNE DI BOLOGNA, nonchè, unicamente in qualità di soggetto attuatore non

proprietario, da SERVICE CENTO S.P.A., un atto di ricomposizione fondiaria parziale al fine di definire l'assetto proprietario e di riequilibrare la capacità edificatoria tra i soggetti attuatori del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto D3-10;

- a seguito del sopracitato atto di Ricomposizione Fondiaria, previo frazionamento di parte delle aree di cui alla convenzione di lottizzazione, fatti salvi i diritti edificatori che sono rimasti in capo ai soggetti attuatori e non nelle dimensioni già maturate ed evidenziate in sede di convenzione urbanistica, il bene identificato al Catasto Terreni del Comune di Budrio (BO) al Foglio 133 Particella 283 (ex 64 parte) è divenuto di proprietà del Comune di Bologna.

Premesso, inoltre, che:

- in data 16 luglio 2015, il Collegio di Vigilanza, nominato per la verifica dell'attuazione dell'Accordo di Programma, ha dichiarato la decadenza di quest'ultimo come da relativo verbale;

- con deliberazione n. 72 del 30 novembre 2015, il Consiglio Comunale di Budrio, ha dichiarato la revoca degli effetti dell'accordo di programma e della delibera del Consiglio Comunale n. 74/2010 di approvazione dei relativi elaborati nonché la risoluzione della Convenzione di lottizzazione;

- con deliberazione n. 57 del 2 dicembre 2015 il Consiglio Metropolitan di Bologna ha revocato le delibere del Consiglio Provinciale di Bologna n. 29/2010, n. 41/2010 e n. 393/2010, rispettivamente di assenso alla proposta di variante del proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) in materia di insediamenti commerciali, di approvazione dell'Accordo territoriale per l'attuazione degli insediamenti commerciali nell'ambito produttivo-commerciale di Cento di Budrio e di assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma, e disposto il ripristino della previgente disciplina pianificatoria;

- con deliberazione n. 84 del 1 febbraio 2016 la Giunta della Regione Emilia-Romagna ha fatto propria la decisione assunta dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 16 luglio 2015 e ha autorizzato il Presidente a dichiarare la decadenza del proprio decreto n. 271 del 30 novembre 2010 e, conseguentemente, di tutti i relativi effetti come previsti dall'art. 40 dell'allora vigente L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000;

- con Decreto del 8 febbraio 2016 n. 16, pubblicato sul BURER n. 45 del 24 febbraio 2016, il Presidente della Giunta Regionale ha deliberato la decadenza degli effetti del predetto Decreto n. 271 del 30 novembre 2010;

- il Comune di Budrio ha notificato l'avvenuta decadenza dell'accordo autorizzando i soggetti attuatori e proprietari di aree all'interno del comparto a provvedere alla sottoscrizione dell'atto di risoluzione della Convenzione di lottizzazione;

- l'atto di Ricomposizione Fondiaria citato, all'art. 2 - Collegamento negoziale - prevedeva che i trasferimenti immobiliari ivi previsti fossero geneticamente e funzionalmente collegati, in modo inscindibile, al piano particolareggiato di iniziativa privata D310 nonché alla citata convenzione di lottizzazione a rogito del Notaio

Dott.ssa Rita Merone del 7 marzo 2012.

Considerato che :

- stante la dichiarazione di decadenza dell'Accordo di Programma e degli atti conseguenti, è stata ripristinata dagli enti competenti la previgente disciplina urbanistica e variato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera del Consiglio Comunale di Budrio n. 14 del 7 marzo 2017;

- in esecuzione degli accordi conclusi, i fabbricati esistenti sulle porzioni immobiliari di proprietà del Comune oggetto di cessione in occasione dell'atto di ricomposizione fondiaria, a eccezione del manufatto a uso cabina elettrica dismessa e oggi insistente sulla particella 960 del medesimo Foglio 126 (ex particella 104 parte), sono stati demoliti in virtù di Segnalazione Certificata di Inizio attività (S.C.I.A.) P.G. n. 9696/2013 e successiva variante P.G. n. 20764/2014;

- il Comune di Bologna, con nota P.G. n. 322107/2022, ha chiesto al Comune di Budrio di conoscere le condizioni per recuperare la volumetria dei fabbricati demoliti e procedere, conseguentemente, alla ricostruzione degli stessi a cura e spese di eventuali successivi aventi causa; con nota P.G. n. 337494/2022, il Comune di Budrio ha riconosciuto detta possibilità a parità di usi e superfici come esistenti al momento della ricomposizione fondiaria; con successiva nota P.G. n. 312403/2023 il Comune di Budrio ha confermato la precedente comunicazione .

Ritenuto opportuno procedere alla sottoscrizione dell'atto risolutivo della convenzione di lottizzazione e della ricomposizione fondiaria predetti tra le medesime parti, al fine di ripristinare l'assetto proprietario originario.

Verificato che :

- con Atto per Notaio Alessandro Magnani in data 30 giugno 2016, Repertorio n. 10529/7467, debitamente registrato, la società SERVICE CENTO S.P.A. si è trasformata in Service Cento s.r.l.;

- a seguito di atto per Notaio Alessandro Magnani in data 23 dicembre 2019, Repertorio n. 14424, debitamente registrato e iscritto al Registro Imprese di Bologna in data 8 gennaio 2020, sono stati deliberati lo scioglimento e la messa in liquidazione della società Service Cento s.r.l. in liquidazione;

- con atto Rep. n. 64234, Racc. n. 32349 in data 15 marzo 2023, autenticato nelle sottoscrizione dal Notaio Dott.ssa Rita Merone, registrato a Bologna il 20 marzo 2023 al n. 12148 e annotata a Bologna il 27 marzo 2023 al R.G. n. 14482, R.P. n. 1493, si è proceduto alla cancellazione delle ipoteche ;

Dato atto che il negozio risolutivo non comporta spesa alcuna a carico dell'ente, ma determina esclusivamente il trasferimento di proprietà dei beni di cui sopra .

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 67, si richiede e prende atto del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie relativamente agli effetti patrimoniali .

Preso atto ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n.174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Patrimonio .

Su proposta del Settore Patrimonio, congiuntamente al Dipartimento lavori pubblici, verde, mobilità e patrimonio.

Sentite le Commissioni consiliari competenti.

DELIBERA

1. DI PRENDERE ATTO dell'avvenuta decadenza dell'accordo di programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia -Romagna n. 271 del 30 novembre 2010 e della risoluzione della Convenzione di lottizzazione Rep . n. 50597/24365 e dell'atto di ricomposizione fondiaria Rep. n. 51398/24738.

2. DI DARE ATTO che con la sottoscrizione dell'atto risolutivo torneranno di proprietà del Comune di Bologna i beni identificati al CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BUDRIO (BO) al Foglio 126:

- particella 965, di are 27 ca 21 (mq. 2721), seminativo irriguo di classe 1, R.D. Euro 42,30 - R.A. Euro 19,67;
 - Particella 179, di are 00 ca 18 (mq. 18), area di fabbricato demolito senza reddito;
 - Particella 982, di ha 1 are 56 ca 85 (mq. 15685), seminativo irriguo di classe 1, R.D. Euro 243,83 - R.A. Euro 113,41;
 - Particella 1002, di are 00 ca 21 (mq. 21), seminativo di classe 1, R.D. Euro 0,30 - R.A. Euro 0,14 (originata dalla già Particella 983);
 - Particella 1007, di are 61 ca 52 (mq. 6152), seminativo di classe 1, R.D. Euro 88,96 - R.A. Euro 41,30 (originata dalla già Particella 959);
 - Particella 1006, di are 00 ca 60 (mq. 60), seminativo di classe 1, R.D. Euro 0,87 - R.A. Euro 0,40 (originata dalla già Particella 106);
 - Particella 1003, di are 08 ca 49 (mq. 849), seminativo di classe 1, R.D. Euro 12,28 - R.A. Euro 5,70 (originata dalla già Particella 120);
 - Particella 1005, di are 00 ca 60 (mq. 60), seminativo di classe 1, R.D. Euro 0,87 - R.A. Euro 0,40 (originata dalla già Particella 121);
 - Particella 1004, di are 00 ca 12 (mq. 12), seminativo di classe 1, R.D. Euro 0,17 - R.A. Euro 0,08 (originata dalla già Particella 122);
 - Particella 1008, di are 02 ca 25 (mq. 225), seminativo di classe 1, R.D. Euro 3,25 - R.A. Euro 1,51 (originata dalla già Particella 123);
 - Particella 964, di are 28 ca 25 (mq 2825) seminativo irriguo di classe 1, R.D. Euro 43,92 - R.A. Euro 20,43;
 - Particella 966, di are 02 ca 30 (mq 230) seminativo irriguo di classe 1, R.D. Euro 3,58 - R.A. Euro 1,66;
 - Particella 967, di are 66 ca 64 (mq 6664) seminativo irriguo di classe 1, R.D. Euro 103,59 - R.A. Euro 48,18;
 - Particella 960, di are 24 ca 78 (mq 2478) ente urbano senza reddito;
- e al CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BUDRIO (BO) al Foglio 126:
- Particella 960 subalterno 1, Via Zenzalino Sud snc, PT, area urbana senza reddito, di mq. 2424;
 - Particella 960 subalterno 2, Via Zenzalino Sud snc, PT-1, categoria D/1, R.C. Euro 174,00.

3. DI DARE ATTO che con la sottoscrizione dell'atto risolutivo il Comune di Bologna restituisce a:

- PART TRE S.R.L. il bene identificato al CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BUDRIO (BO) al Foglio 133, Particella 283 di are 50 ca 89 (mq 5.089) seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 71,23 - R.A. Euro 34,17;
- PIZZOLI - SOCIETA' PER AZIONI il bene identificato al CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BUDRIO (BO) al Foglio 133, Particella 291 di are 27 ca 02 (mq 2.702) seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 37,82 - R.A. Euro 18,14.

4. DI PRENDERE ATTO che con la decadenza dell'accordo di programma e atti conseguenti, la capacità edificatoria spettante a ognuno dei lottizzanti in ragione della superficie utile posseduta all'interno del comparto, non è più attuabile; resta salva la possibilità per il Comune di Bologna, come confermato dal Comune di Budrio, di recuperare la volumetria dei fabbricati demoliti e procedere, conseguentemente, alla ricostruzione degli stessi, a cura e spese di eventuali successivi aventi causa, a parità di usi e superfici come esistenti al momento della ricomposizione fondiaria.

5. DI STABILIRE che il negozio di cui sopra avvenga alle seguenti ulteriori condizioni:

- la consegna/presa in carico dei beni verrà effettuata contestualmente alla stipula dell'atto;
- dalla data di stipula decorreranno gli effetti attivi e passivi relativi al negozio ;
- gli immobili verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, anche non apparenti, se e in quanto esistenti o aventi ragione legale di esistere, che le parti dichiarano di ben conoscere;
- le parti garantiscono la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, pesi di sorta e oneri fiscali degli immobili oggetto del presente provvedimento e restano esonerate dall'obbligo di presentare la relativa documentazione;
- le parti rinunceranno all'ipoteca legale che potesse loro competere in dipendenza della trascrizione dell'atto pubblico;
- la stipulazione del rogito è senza spese per il Comune .

6. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Patrimonio a sottoscrivere l'atto risolutivo predetto in nome e per conto del Comune di Bologna e a inserire nell'atto pubblico, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, a una più completa ed esatta descrizione degli immobili oggetto di reciproche cessioni, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori a ogni effetto, anche fiscale, a includere clausole d'uso o di rito e rinunciare all'ipoteca legale, autorizzando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Bologna a eseguire la trascrizione e la relativa voltura catastale con esonero da qualsiasi responsabilità al riguardo .

Infine, con votazione separata,

D E L I B E R A

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.