

PERIZIA PER LA VALUTAZIONE DI UNA AREA EDIFICABILE SITA A BUDRIO (BO) VIA ZENZALINO SUD.

Premessa

La perizia che segue è finalizzata alla determinazione del valore di mercato sulla base del criterio sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti da indagini di mercato e dalle risultanze dei sopralluoghi.

Incarico

In esecuzione dell'incarico verbale ricevuto da FLORA 2000 Vivai Azienda Agricola S.S., C.F./P.IVA 03190061204, Legale Rappresentante Andrea Pagani, quale proprietaria esclusiva del bene, finalizzato alla determinazione del valore di mercato per compravendita degli immobili in oggetto, da eseguirsi nel più breve tempo utile sulla base della documentazione messa a disposizione dal committente e di quella reperita direttamente, il Perito valutatore Arch. Leonardo Tizi iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna al n. 2601, con studio professionale a Bologna in Via Bellombra n. 27/3, ha effettuato vari accertamenti comunali/catastali e sopralluoghi presso i beni in oggetto, nonché indagini presso i pubblici uffici.

Ubicazione e accessibilità

I beni sono ubicati nel Comune di Budrio, in via Zenzalino Sud 19/a.
Caratteristiche delle zone limitrofe: aree residenziali, aree produttive, aree militari.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Esistono collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

Piena e esclusiva proprietà (quota di 1000/1000) di una **porzione di terreno edificabile** sito in Comune di Budrio (BO), via Zenzalino Sud 19/a, attualmente distinto al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 118 Mappale 612, 618, 431, di superficie complessiva pari a mq 10.991, e NCEU part. 618, part. 612, Sub 1, part. 431, Sub 1,2,3.

Proprietà

L'immobile è nella libera disponibilità, per giusti e legittimi titoli, di FLORA 2000 Vivai Azienda Agricola S.S., C.F./P.IVA 03190061204, Legale Rappresentante Andrea Pagani.

Precedenti

L'area edificabile è pervenuta all'attuale proprietà in forza di Atto di Fusione Notaio Marco Maltoni del 02/12/2015 (Repertorio n. 27933, Raccolta n. 18189, trascritto il 9/12/2015 a Bologna, R.G n. 49768, R.P. n. 34844, Registrato a Forlì il 03/12/2015 al n. 8065 Serie 1T, Depositato al Registro delle Imprese di Bologna il 03/12/2015, Iscritto il 07/12/2015).

Caratteristiche urbanistico-edilizie e catastali

Piena ed esclusiva proprietà (quota di 1000/1000) di una **porzione di area edificabile**, senza sovrastanti fabbricati, sita in Comune Budrio (BO), via Zenzalino Sud 19/a, attualmente distinta al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 118 Mappale 612, 618, 431, di superficie complessiva pari a mq 10.991, e NCEU part. 618, part. 612, Sub 1, part. 431, Sub 1,2,3.

L'area si configura come lotto autonomo dotato di due accessi distinti (da via Zenzalino Sud e via Moro) e parzialmente edificato, circondato da zone già edificate od in via di edificazione, ed è pertanto dotata in prossimità di essa delle principali reti di sottoservizi, quali fognature, acqua potabile, gas, energia elettrica e linea telefonica. L'accesso dalla via Zenzalino è in corrispondenza della zona vendita e della zona espositiva (serra) dell'attività commerciale vera e propria. L'accesso di servizio da via Moro è in corrispondenza della zona magazzini e uffici e viene utilizzato dagli automezzi dell'azienda.

- L'area è classificata dal vigente R.U.E. come “Ambiti specializzati per attività produttive-APC.E*”, Art. 4.4.1 delle Norme del RUE e seguenti. In particolare, nell'art. 4.4.3 comma 7 il Sub-ambito APC.E* (Budrio, Via Zenzalino Nord) è previsto per attività di produzione e commercio di piante e articoli da giardino. Per questo sub-ambito valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

Usi ammissibili:

- a1, per una su max di mq. 115;
- c1 e b11.1n, in quanto legittimamente in essere e limitatamente alla produzione e commercio di piante e articoli da giardino.

Tipi di intervento consentiti: tutti quelli individuati dall'art. 4.4.3. delle norme di RUE, nel rispetto di:

- uf max = 0,30 mq/mq.;
- q max = 30%;
- superficie permeabile min = 60%.

- L'area è inoltre oggetto di un “Accordo urbanistico ai sensi dell'Art. 18 L.R. n. 20/2000 relativo al trasferimento dell'azienda Flora 2000 in territorio di Budrio e trasformazione dell'area dell'attuale sede”, firmato il 19/01/2016, Repertorio 16068 Comune di Budrio, nella quale è previsto che la Giunta Comunale si impegna, tra l'altro, ad “elaborare una proposta di revisione degli strumenti urbanistici al fine della approvazione in Consiglio relativa all'inserimento dell'attuale area produttiva nella prossima variante al PSC al fine di riclassificare l'area di riqualificazione con destinazione mista residenziale-terziaria-commerciale, che possa essere attuata attraverso intervento definito nell'ambito del POC e al rispetto della perequazione urbanistica e modalità di attuazione che verranno specificate negli strumenti urbanistici” (Allegato 4).

- Nell'area sono presenti diversi immobili, ed in particolare:

Edifici 1-2-3 - Negozio, serra espositiva ed officina

Costituiscono la zona di vendita e di esposizione dell'azienda, oltre ad ospitare un'officina e la centrale termica. Di realizzazione relativamente recente, realizzati in muratura, acciaio e vetro, con un piano fuori terra, presentano una superficie di circa 208 (area vendita e servizi igienici), circa mq 188 (serra espositiva), circa mq 193 (officina e deposito attrezzi agricoli), per un totale di circa 589 mq.

Edificio 8 - Uffici, mensa e spogliatoi

Ospita la zona uffici, spogliatoi e mensa dell'azienda. Di realizzazione non recente (1989) e tuttavia ristrutturato recentemente (2010), realizzato in muratura, presenta una superficie di circa 278 mq.

Edificio 9 - Serra fredda

Serra fredda realizzata parte in muratura e parte in acciaio, presenta una superficie di circa 120 mq.

Edificio 10 - Magazzino

Ospita il magazzino ed il ricovero automezzi. Di realizzazione non recente (1992), è realizzato in strutture prefabbricate in cls, presenta una superficie di circa 328 mq.

Edifici 5-6-7 ed area cortiliva

Gli edificio 5-6-7 sono baracche in legno funzionali all'attività vivaistica, con superficie pari a circa 200 mq. L'area cortiliva, dotata di pozzo, cisterna e sistema di irrigazione, è attualmente completamente occupata dalle attività di vivaio..

Valutazione complessiva degli immobili

Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il "valore di mercato" secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un' adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La validità di tale parametro è confermata anche da quanto previsto in materia di Imposte indirette dall'art. 14 Dpr 633/1972 (IVA) per quanto riguarda il cosiddetto "valore normale":

"Per valore normale si intende l'intero importo che il cessionario o il committente, al medesimo stadio di commercializzazione di quello in cui avviene la cessione di beni o la prestazione di servizi, dovrebbe pagare, in condizioni di libera concorrenza, ad un cedente o prestatore indipendente per ottenere i beni o servizi in questione nel tempo e nel luogo di tale cessione o prestazione."

O da ciò che recita l'art. 9 Dpr 917/1986 (Reddito di impresa):

"Per valore normale, salvo quanto stabilito nel comma 4 per i beni ivi considerati, si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquisiti o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe del soggetto che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini delle camere di commercio e Alle tariffe professionali, tenendo conto degli sconti d'uso. Per i beni e i servizi soggetti a disciplina dei prezzi si fa riferimento ai provvedimenti in vigore."

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individuano quale procedimento di stima quello comparativo sintetico basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto,

utilizzando un comune parametro tecnico e come fonti la conoscenza diretta e le informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

Conclusioni

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona e degli immobili in esame, viene determinato il più probabile valore di mercato degli immobili.

Ovviamente la stima che scaturisce potrebbe consentire un'eventuale vendita degli immobili nel termine, ormai diventato canonico più che prudenziale, dei 6/12 mesi, trascorsi i quali, bisognerà, come sempre, fare i conti con la situazione economica del momento e la presenza di altri tipi di investimento alternativi al mercato immobiliare (borsa, mercati esteri, etc.).

Si preferisce in sede di stima, viste le caratteristiche e l'ubicazione dell'area (area edificabile ai primi margini dell'abitato di Budrio, posta lungo via Zenzalino Sud in prossimità di un'area residenziale in corso di completamento), valutare la stessa in base alle potenzialità edificatorie da RUE e in base al fatto che l'area risulta inserita all'interno di un accordo con l'Amministrazione Comunale in base all'Art. 18 L.R. 20/2000, anziché sulla base del valore dei singoli manufatti in essa compresi.

La stima viene effettuata sulla base della Su attualmente ammissibile, tenendo conto del valore di incidenza della Sa collegata e delle superfici lorde generate.

Si considera quindi una valutazione in base ad una Superficie Utile ammissibile nell'area pari a 3.297,3 mq (10.991 mq x 0,3 mq/mq).

Valore di mercato dell'immobile

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il Valutatore ha applicato il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto diretto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili ai beni da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per immobili simili a quelli oggetto di stima, considerando vetustà, finiture, stato di conservazione, localizzazione, situazione occupazionale e consistenza superficiaria. La valutazione non può prescindere da indagini di mercato, che nel caso specifico sono volte ad accertare l'andamento di mercato per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima presso Agenzie di intermediazione immobiliare. L'indagine si basa su varie fasi operative di comparazione di beni simili di cui sia noto il prezzo di vendita oppure il cui valore sia desumibile da pubblicazioni specializzate, dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare OMI -, dalle Borse Immobiliari, dall'Associazione Professionale FIAIP, dal Sole 24 Ore. La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, a corpo e non a misura anche se ci riferisce al parametro della superficie commerciale e, perciò, eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni. Le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto il Valutatore ha osservato e rilevato anche, eventualmente, non riportate in perizia. L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato su confronti diretti ha portato a valutare i seguenti prezzi di mercato, alla data di redazione della presente perizia di stima (novembre 2017).

arch. Leonardo Tizi
via Bellombra, 27/3 - 40136 Bologna
tel 335/388048 E-mail leonardotizi@fastwebnet.it

Si ritiene che, con riferimento al valore unitario di mercato, possano applicarsi i seguenti valori:

A			
Immobile	Superficie (SU) mq.	Valore unitario al mq.	Valore totale
Area edificabile	3.297,30	€ 210,00	€ 692.433,00
TOTALE:			€ 692.433,00

Bologna, 15 Novembre 2017

IL VALUTATORE

Arch: Leonardo Tizi



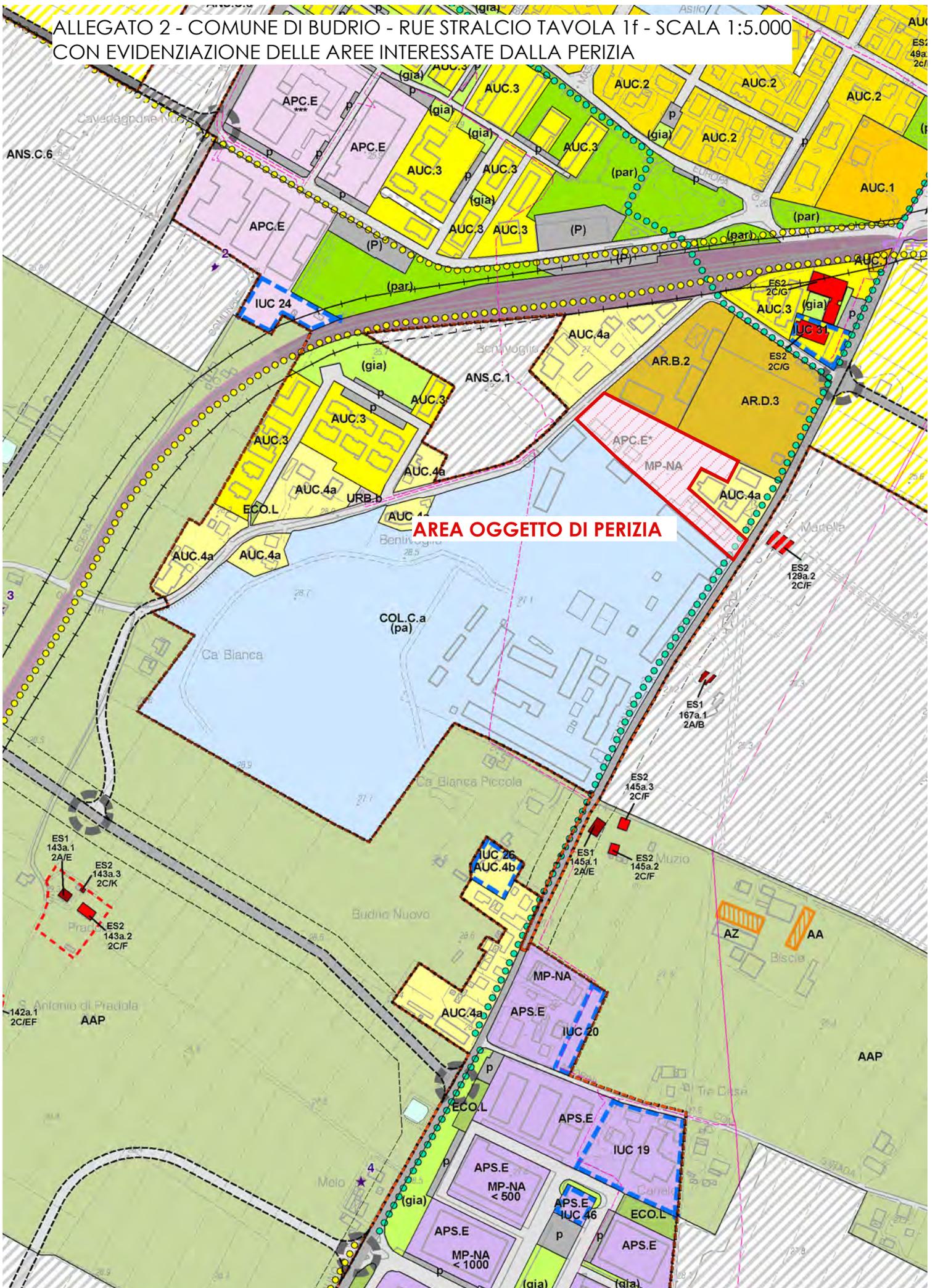
Allegati: planimetria dell'area (Allegato 1), stralcio di RUE del Comune di Budrio (Allegato 2), planimetria catastale (Allegato 3), Art. 18 firmato (Allegato 4).

ALLEGATO 1: PLANIMETRIA PROPRIETA'



PLANIMETRIA GENERALE

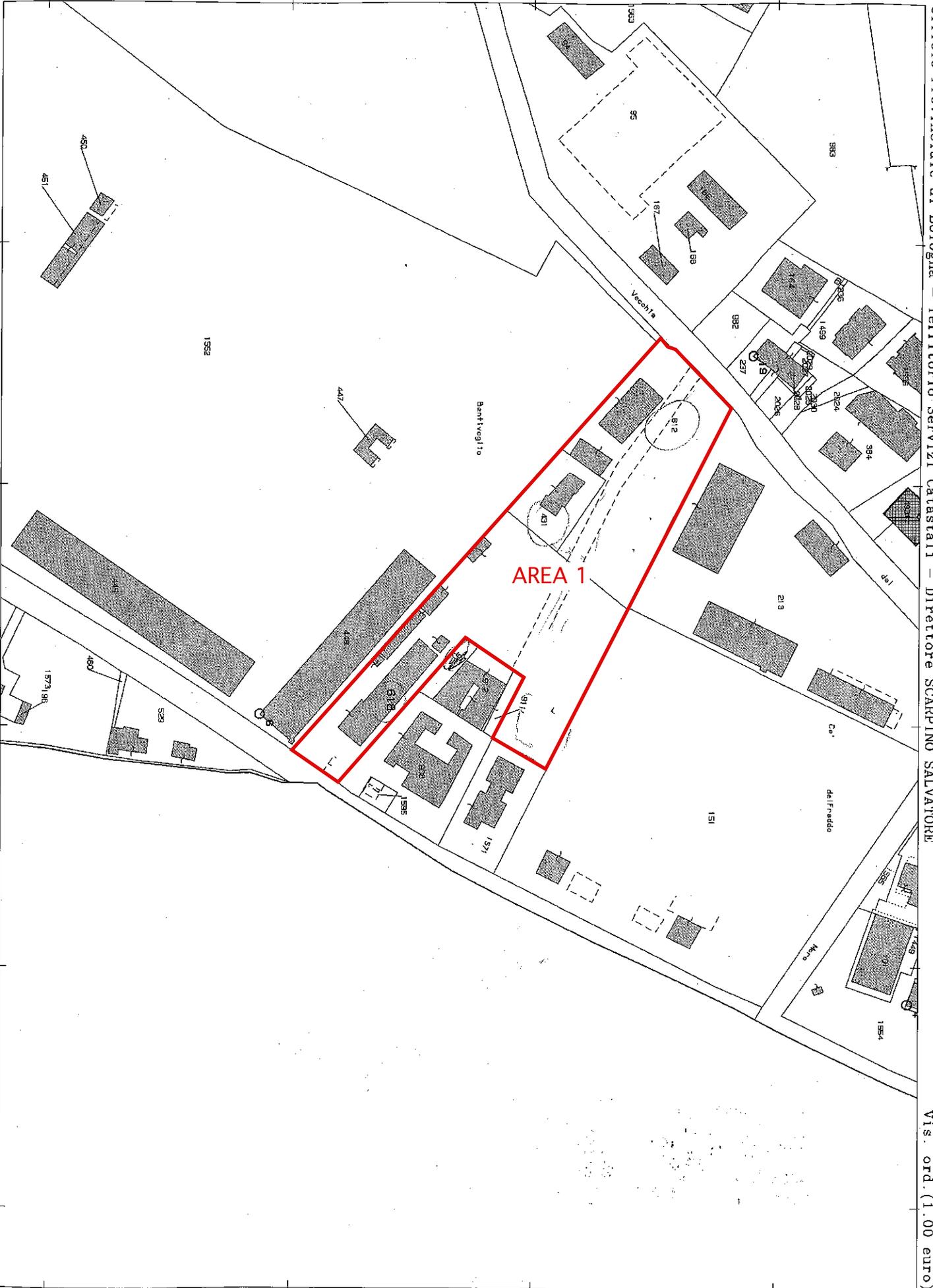
ALLEGATO 2 - COMUNE DI BUDRIO - RUE STRALCIO TAVOLA 1f - SCALA 1:5.000
CON EVIDENZIAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLA PERIZIA



N=4933800

E=1700800

Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio Servizi Catastali - Direttore SCARPINO SALVATORE



Vis. ord (1.00 euro)

1 Particella: 618

Comune: BUDRIO
Foglio: 118

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Nov-2014 11:07
Prot. n. T96746/2014

REPERITORIO 16068 del 19 Gennaio 2016

COMUNE DI BUDRIO

ACCORDO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 20/2000 RELATIVO TRAFERIMENTO DELL'AZIENDA FLORA 2000 IN TERRITORIO DI BUDRIO E TRASFORMAZIONE DELL'AREA DELL'ATTUALE SEDE.

Il giorno 18.01.2016 in Budrio, presso la sede del Comune in Budrio

Leggasi 19

TRA

il Comune di Budrio, (Cod. fisc. 00469720379) in persona dell'Arch Tiziana Draghetti, Dirigente del Settore Sviluppo del territorio a ciò autorizzata con delibera di Giunta comunale n. 112 del 23.12.2015, immediatamente eseguibile, (d'ora in poi: "il Comune");

E

Andrea Pagani, legale rappresentante di Flora 2000 Vivai Società Agricola S.S con sede a Budrio, oltre che proprietario di parte di aree interessate dal presente accordo;

Michela Pagani, proprietaria di parte di aree interessate dal presente accordo;
successivamente denominati "Flora 2000" e "soggetti privati";

PREMESSO CHE

L'Azienda Flora 2000 Vivai Società Agricola S.S. (ex Flora 2000 srl dal 03.12.2015) svolge attività di florovivaismo, di vendita al dettaglio e di progettazione di giardini da più di quarant'anni nel territorio di Budrio.

Le attività di cui sopra sono articolate in:

- Centro aziendale, vendita al dettaglio e progettazione presso via Zenzalino Sud 19, Budrio (Catasto terreni f.118 m. 612, 618, 431) - AREA 1
- attività di florovivaismo presso area agricola in affitto accessibile da via Zenzalino Sud tra civico 36 e 42 (Catasto terreni f. 126 m. 86) - AREA 2 e AREA 3

La necessità di avere a disposizione più spazio per la coltivazione e la valorizzazione del prodotto, ha portato l'azienda a scegliere di spostare il suo centro aziendale direttamente nell'area agricola di proprietà di Andrea Pagani e Michela Pagani sita in via Zenzalino sud 37 (AREA 2), trasferendosi dall'area dell'attuale sede aziendale (AREA 1) che, si configura come un ambito di completamento del tessuto esistente, ad uso residenziale e misto, prestandosi ad una trasformazione urbanistica da definirsi nella revisione del PSC.

Vista la nota P.G. 0024240 del 01/12/2014 con la quale l'azienda in oggetto esprime la volontà di mantenere la propria sede e relative attività in territorio di Budrio, trasferendosi in un ambito più idoneo come sopradescritto;

Dato atto che l'Amministrazione comunale valuta positivamente per lo sviluppo del proprio territorio:

- il mantenimento di tale azienda nel proprio territorio e il trasferimento in area più idonea pur rispettando le caratteristiche rurali degli ambiti come definite dal PSC;
- la trasformazione dell'area di via Zenzalino sud 19 in un ambito di trasformazione urbanistica da definirsi nell'ambito della revisione del PSC.



Considerato che si ritiene tale proposta coerente con gli obiettivi sopradescritti di qualificazione degli spazi pubblici, dell'accessibilità e il completamento organico dell'insediamento urbano e che questo rappresenti una ragione di rilevante interesse pubblico, a tali fini, risulta idoneo ed opportuno il ricorso allo strumento dell'accordo procedimentale, disciplinato ad accedere agli strumenti urbanistici di cui all'art. 18 L.R. E.R. n.20/2000.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART.1 - OGGETTO DELL' ACCORDO

Le parti convengono che i beni interessati dal presente accordo sono così individuati e classificati dal RUE (vedi planimetria allegata):

AREA 1 - Il primo terreno, posto all'interno del centro abitato in via Zenzalino Sud al civico 19/a, ospita la storica sede dell'azienda, è catastalmente registrato al NCEU al Foglio 118, particelle 431 sub 1, 431 sub 2, 431 sub 3, 618 e presenta una superficie di 10.991 mq.

Foglio	Mappale	Proprietà	Destinazione PSC	Destinazione RUE
118	431	Flora 2000 Vivai Società Agricola S.S.	APC.E.	APC.E*
118	618	Flora 2000 Vivai Società Agricola S.S.	APC.E.	APC.E*
118	612	Flora 2000 Vivai Società Agricola S.S.	APC.E.	APC.E*

Nei mappali suddetti sono collocati i seguenti edifici, individuati catastalmente:

foglio 118, mapp. 431 sub 1, 6 vani, categoria A/4

foglio 118, mapp. 431 sub 2, 6 vani, categoria A/4

foglio 118, mapp. 431 sub 3, 6 vani, categoria A/4

foglio 118, mapp. 612 sub 1, categoria D/10

foglio 118, mapp. 618 sub 1, categoria D/10

L'area è dotata di un doppio accesso sia dalla via Zenzalino Sud che dalla via Moro.

Nel RUE vigente è interamente perimetrato come zona APC.E*, ambiti specializzati per attività produttive, in particolare ambiti produttivi comunali consolidati esistenti. Le disposizioni per l'ambito in oggetto sono contenute nell'art. 4.4.1 del RUE e seguenti.

In particolare, nell'art. 4.4.3 comma 7 il Sub-ambito APC.E* (Budrio, Via Zenzalino Sud) è previsto per attività di produzione e commercio di piante e articoli da giardino. Per questo sub-ambito valgono le seguenti specifiche prescrizioni:

Usi ammissibili:

- a1, per una su max di mq. 115;

- c1 e b11.1n, in quanto legittimamente in essere e limitatamente alla produzione e commercio di piante e articoli da giardino.

Tipi di intervento consentiti: tutti quelli individuati dall'art. 4.4.3. delle norme di RUE, nel rispetto di:

- uf max = 0,30 mq/mq.;

- q max = 30%;

= superficie permeabile: min = 60%.

AREA 2 - Il secondo terreno, che si appresta a diventare sede del nuovo centro aziendale e oggi utilizzato come passaggio per l'accesso al terreno in affitto sul quale vengono coltivate le produzioni (AREA 3), è catastalmente registrato al NCEU al Foglio 126, particelle 46, 47, 332, 335 e presenta una superficie di circa 22.750 mq.

Foglio	Mappale	mq	Proprietà	Destinazione PSC	Destinazione RUE
126	46	4.663	Andrea e Michela Pagani	AAP	AAP
126	47	1.178	Andrea e Michela Pagani	AUC	AUC.4a
126	332	6.775	Andrea e Michela Pagani	AAP	AAP
126	335	175	Andrea e Michela Pagani	AUC	AAP+ AUC.4a

Attualmente l'accesso alla proprietà avviene mediante l'attraversamento di alcune aree pertinenziali degli edifici residenziali esistenti fra essa e la Via Zenzalino.

Nel RUE vigente è individuato PARTE come zona AAP, ambiti agricoli periurbani, e PARTE area urbana AUC.4a:

- per quanto attiene l'area classificata AAP, si richiama l'art. 4.7.5 delle Norme del RUE che prevede interventi per uso d1; fabbricati di servizio per aziende agricole e l'art. 4.7.8 delle Norme del RUE che prevede interventi per uso d4: serre fisse, come meglio dettagliato nel medesimo articolo;

- per quanto attiene l'area classificata AUC.4 a., si richiama l'art. 4.2.3 che disciplina gli interventi ammessi in tali ambiti ed in particolare prevede NC, AM e DR fino a $Uf \max = 0,40 \text{ mq/mq}$ oppure $Su = Sue$ se superiore ($Uf \max = 0,43 \text{ mq/mq}$ oppure $Su = Sue$ se superiore nel caso di interventi che conseguono la classe energetica B di tutta l'unità edilizia). Per le destinazioni d'uso e il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda alle norme del RUE.

AREA 3

Foglio	Mappale	mq	Proprietà	Destinazione PSC	Destinazione RUE
126	86	12.270	GASPERINI ENRICO	AAP	AAP
126	84	4.270	GASPERINI ENRICO	AAP	AAP

Terreno in affitto utilizzato per coltivazioni florovivaistiche per un totale di 16.540 mq.

AREA 4 - Area del Comune di Budrio, foglio 126, mappale 993, per accessibilità alla nuova sede dell'attività.

Foglio	Mappale	mq	Proprietà	Destinazione PSC	Destinazione RUE
126	993	PARTE	Comune di Budrio	AAP	AAP
126	993	PARTE	Comune di Budrio	MOB	MOB

L'area è stata acquisita dal Comune di Budrio per la realizzazione della strada di collegamento dell'area ovest del capoluogo. Le risorse per la realizzazione della strada sono legate all'attuazione di un comparto urbanistico previsto dal POC.

ART. 2 - IMPEGNI DELLE PARTI

"Flora 2000" si impegna:

1. a mantenere la propria sede e attività in territorio di Budrio;
2. ad attivare un percorso di trasferimento dell'attività come azienda agricola florovivaistica nelle aree individuate in via Zenzalino SUD (AREA 2) attraverso:
 - 2.a la realizzazione di serre (secondo le indicazioni dell'art. 4.7.8 del RUE) nella parte classificata AAP nelle quali si

potranno svolgere le attività di vendita previste dal DGLS 228/2001 e legge regionale 9/2015; e contestuale realizzazione di una adeguata accessibilità come da schema allegata in una porzione dell'area 4 di proprietà del Comune di Budrio. Si individua come opera necessaria la razionalizzazione dell'accessibilità dell'attività e che tenga conto dell'attraversamento ciclopedonale della futura pista ciclabile in adiacenza di via Amorini.

2.b l'insediamento di altre superfici di supporto all'attività per usi uffici, residenziale, e attività commerciale nell'area urbana AUC 4a.

3. trasferimento del centro aziendale ed eventuale costruzione di un fabbricato di servizio utile alla attività a seguito della modifica normativa del RUE che determinerà nuove condizioni per le aziende agricole florovivaistiche.

3. a valutare positivamente la trasformazione dell'area attualmente classificata APC.E* in un ambito di riqualificazione urbanistica, tale trasformazione condizionata alla variante di PSC, all'inserimento in POC e al rispetto della perequazione urbanistica e modalità di attuazione che verranno specificate negli strumenti urbanistici.

La Giunta si impegna:

1. elaborare una proposta di revisione degli strumenti urbanistici al fine della approvazione in Consiglio relativa all'inserimento dell'attuale area produttiva nella prossima variante di PSC al fine di riclassificare l'area di riqualificazione con destinazione mista residenziale-terziaria-commerciale, che possa essere attuata attraverso intervento definito nell'ambito del POC e al rispetto della perequazione urbanistica e modalità di attuazione che verranno specificate negli strumenti urbanistici;

2. elaborare una proposta di revisione degli strumenti urbanistici ai fini dell'approvazione in Consiglio di una variante al RUE che valuti la particolarità delle aziende agricole florovivaistiche;

3. a concedere in uso temporaneo previo sottoscrizione di specifico atto e determinazione del canone di affitto, il mappale 993 foglio 126 (quello della futura strada), fermo restando la possibilità di tornare in disponibilità a seguito di richiesta;

Gli interventi dovranno essere accompagnati da una valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico e della vegetazione. Gli interventi sono condizionati al rispetto del Regolamento del Verde del Comune di Budrio.

Si allega al presente atto una distribuzione di massima degli interventi.

ART 3) TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Il soggetto attuatore che sottoscrive il presente accordo si obbliga, nel caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o comunque per qualsiasi altra causa, ad imporre e far osservare al nuovo proprietario l'onere di mantenere fedelmente gli impegni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

Articolo 4 - 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 dello stesso tutte le spese relative al trasferimento della proprietà delle aree o affitto, siano esse amministrative, notarili, fiscali e di registrazione.

Articolo 5- 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.

Articolo 6- NORME FINALI

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

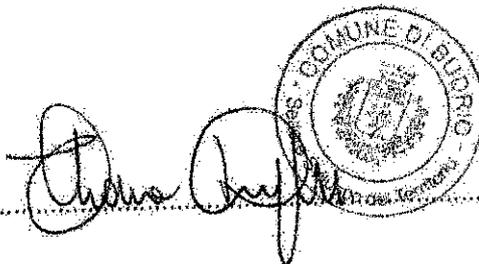
Articolo 7- CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

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.

19 GEN. 2016

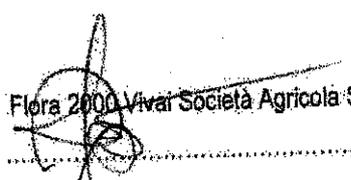
Per il Comune

Arch. Tiziana Draghetti



Per la Società Flora 2000 Viva Società Agricola S.S

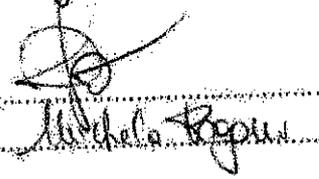
Andrea Pagani

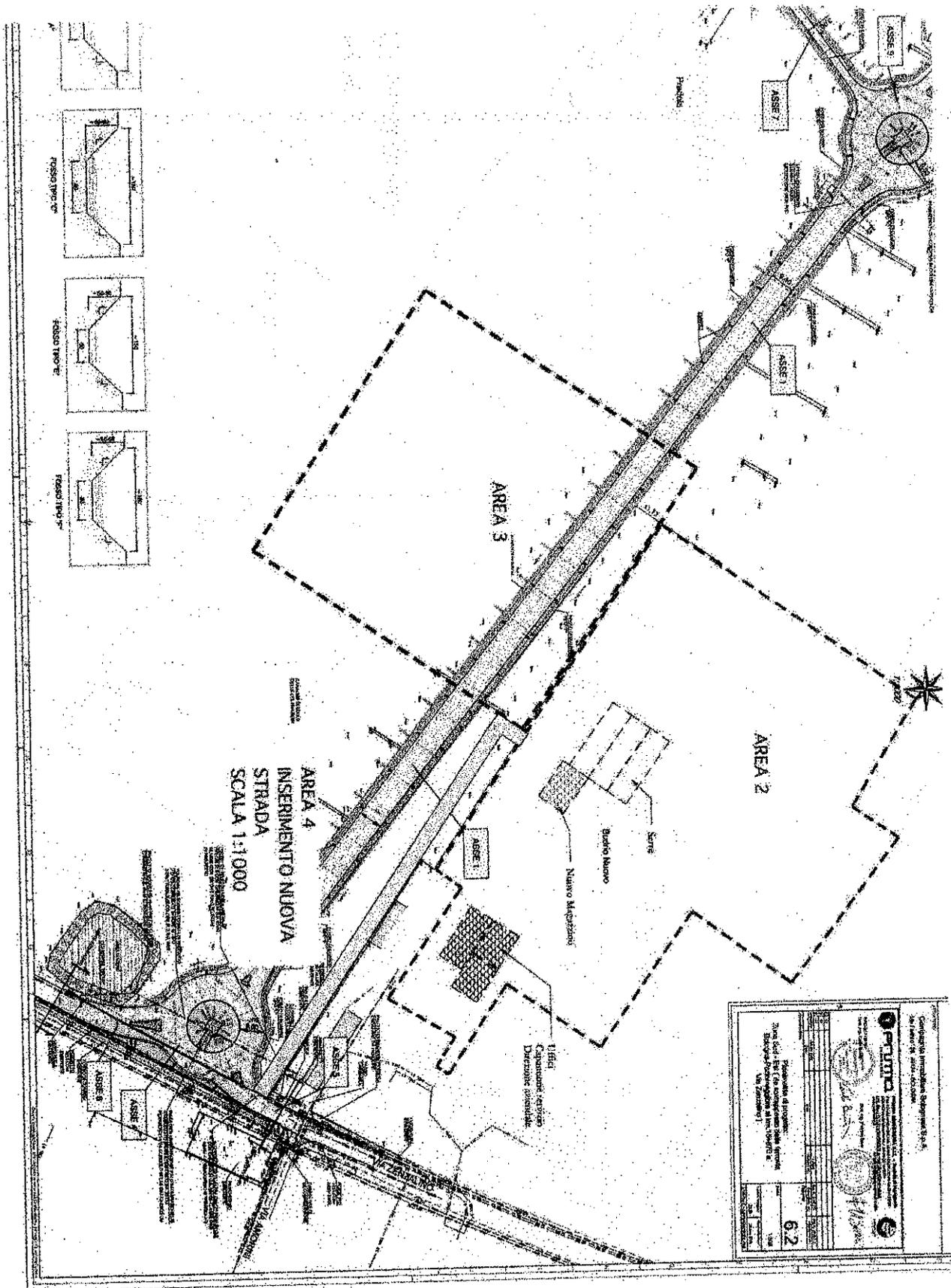


Proprietari aree

Andrea Pagani

Michela Pagani





Comune di Budrio
 REGISTRO CONTRATTI
 N. 0016008-03P16/01/2016
 Class. 01/06



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]