

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 CIO' 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*

Nel 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 $U_f \max = 0,40 \text{ mq/mq}$ oppure $S_u = S_{ue}$ se superiore ($U_f \max = 0,43 \text{ mq/mq}$ oppure $S_u = S_{ue}$ 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 ciclopeditone 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 tornarne 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.

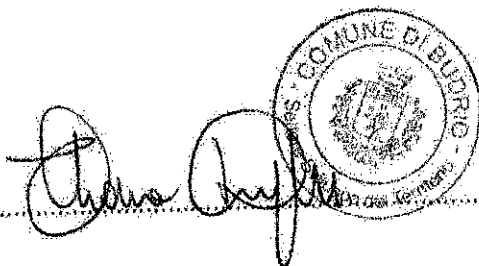
Articolo 7- CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

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



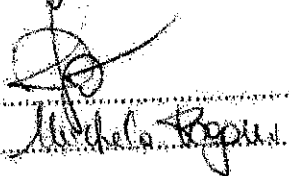
Per la Società Flora 2000 Vivai Società Agricola S.S.

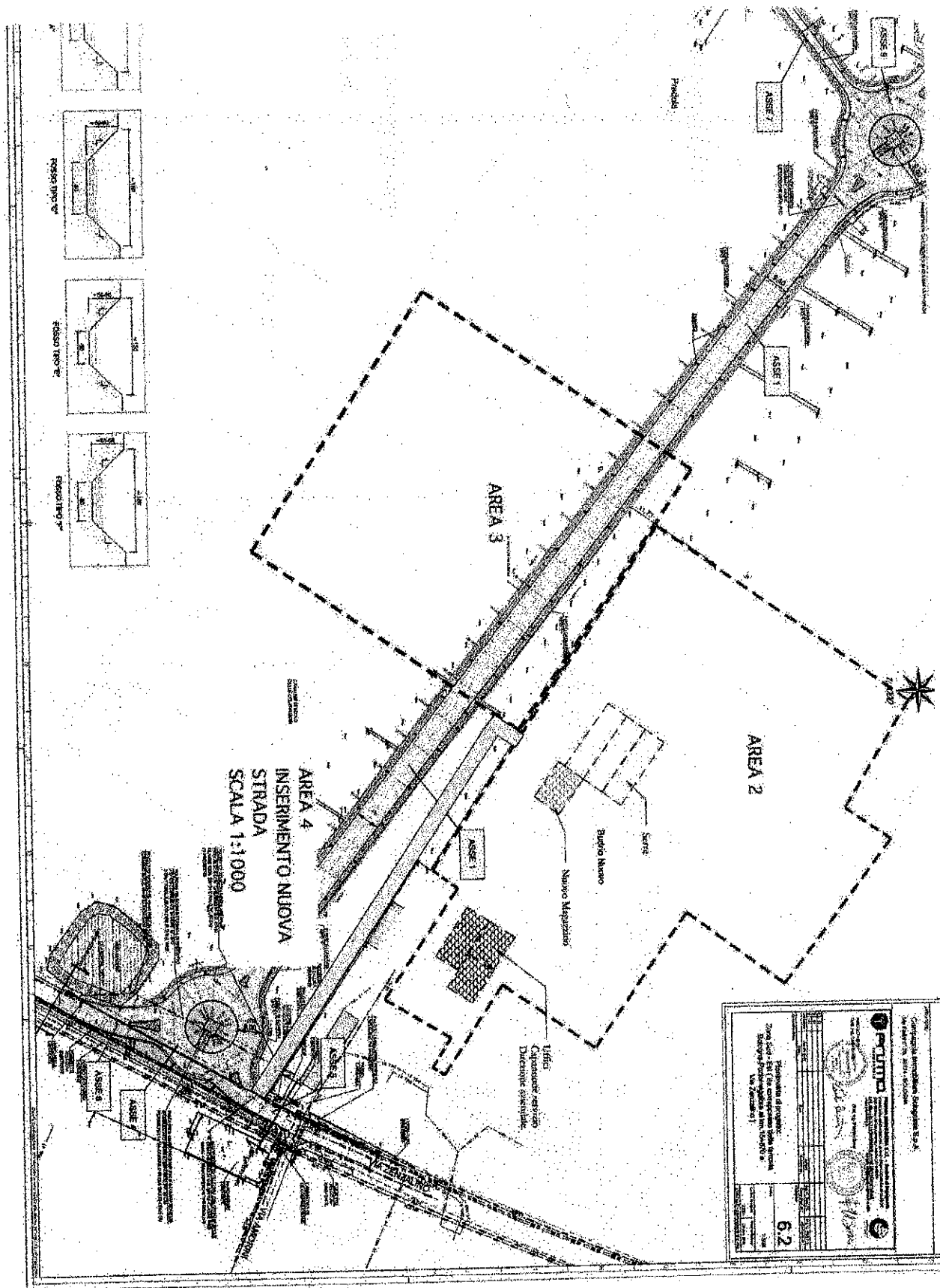
Andrea Pagani

Proprietari aree

Andrea Pagani

Michela Pagani





Comune di Budrio
REGISTRO CONTRATTI
N. 0016555-55 PR 01/2016
Class: 01/06



Three handwritten signatures.