

19732/09

| | |
|---|-------------------|
|  COMUNE FORLIMPOPOLI | |
| 17 GEN. 2014 | |
| PROT. N° | 0000620 |
| CAT. | CLASS. 10 FASC. 1 |

Comune di Forlimpopoli
Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente
Piazza Fratti, 2
47034 Forlimpopoli (Fc)

m

Oggetto:

ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA AL P.O.C., AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. N°20/2000 E SS.MM.I., Del. C.C. 67 del 06/11/2013

“P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant’Andrea”

Il sottoscritto RICCARDO BACCHI (BCC RCR 68B03 D704B)

n. Forlì 03/02/68 res. Forlimpopoli (FC) Via San Paolo 129

In qualità di tecnico incaricato dai soggetti attuatori del “P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant’Andrea”

OSSERVA QUANTO SEGUE:

Nell’ultimo decennio, la pianificazione urbanistica, per ovviare ai rischi della frammentarietà del disegno urbanistico ha inserito nei nuovi strumenti attuativi, comparti urbanistici di grande estensione, e ciò ampliando notevolmente le dotazioni urbanistiche primarie e secondarie e imponendo degli indici di edificazione molto bassi.

Ne è un esempio il “P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant’Andrea”, che nella piccola Frazione di Sant’Andrea si estende in un quadrante di 49.776 mq., ma con indice Ut 0,10 e una superficie fondiaria del 0,20, poi portata a 0,45.

Ciò comportava, inizialmente, che fossero urbanizzate e cedute al Comune di Forlimpopoli l’80% delle aree del Comparto, poi diventate il 55%.

All’interno di queste aree i soggetti attuatori devono realizzare e cedere all’ente pubblico strade e marciapiedi, reti e relativi allacci, piste ciclabili, parchi, piazze, e la relativa illuminazione pubblica.

L’impegno economico per realizzare integralmente queste opere spesso non trova adeguata copertura nella realizzazione delle costruzioni o dei lotti quando questi non vengono recepiti con rapidità dal mercato e non abbiano dunque una veloce e reale richiesta.

Per ovviare a questo, spesso i comparti vengono suddivisi in “stralci funzionali” in maniera che la realizzazione delle opere pubbliche e del nuovo patrimonio edilizio possano avere tempi successivi, in linea con la capacità economica dell’operatore e, come si diceva, con la giusta risposta dal mercato.

I soggetti attuatori si trovano ad operare con piani finanziari completamente cambiati negli ultimi 5-6 anni, con valori dei terreni e delle opere da realizzare e mettere sul mercato drasticamente ribassati e con il mercato stesso attualmente fermo e che nei prossimi anni sarà comunque molto prudente e ciò non garantisce di chiudere con rapidità le attuazioni di tali Comparti.

Per ciò ogni onere a carico dei soggetti attuatori può sbilanciare negativamente o addirittura agire da deterrente nell’intrapresa di ogni operazione.

Si pone ormai da tempo una problematica in tema di “garanzie finanziarie per opere di urbanizzazione”: i Comuni, infatti, richiedono ai soggetti attuatori, prima della stipula della Convenzione urbanistica, il deposito di fidejussioni bancarie o assicurative a copertura integrale

degli importi di tutte le opere di urbanizzazione: spesso queste fidejussioni sono suddivise per gli importi dei singoli stralci in maniera tale che, a conclusione del singolo stralcio, la corrispettiva fidejussione possa essere completamente svincolata e si mantengano attive solo quelle delle opere degli stralci successivi.

Uno degli oneri più pesante da sostenere (e spesso è difficile trovare Compagnie o Istituti che siano disposti a garantire somme così elevate) è il mantenimento delle garanzie fidejussorie per tutta la durata della Convenzione, considerando che spesso una Convenzione urbanistica si chiude ben oltre 10 anni dalla stipula, e ciò maggiormente se le opere di urbanizzazione sono di notevole entità, cosa che, come detto, attualmente avviene in quasi tutti gli ambiti e comparti.

Inoltre si deve considerare che le Convenzioni urbanistiche stabiliscono, in più parti, già inderogabili obblighi per i soggetti attuatori in merito all'attività edilizia che è legata alla corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Lo Schema di convenzione del "P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant'Andrea" reca il seguente articolo che è a completa garanzia per l'Amministrazione :

ART. 4
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA

1. ...

2. ...

3. ...

4. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla costruzione degli edifici privati è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione dello Stralcio di appartenenza di cui al punto 2 ed il relativo inizio lavori è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione, così come l'agibilità dei locali è subordinata alla fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione dentro e fuori al comparto, relative allo stralcio funzionale di appartenenza.

5. ...

6. ...

7. Qualora il collaudo non venga effettuato entro i termini stabiliti, l'agibilità verrà comunque rilasciata qualora siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione e previa attestazione da parte del Soggetto attuatore, del Direttore dei lavori e dell'Impresa della regolare esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

E' evidente che non ci sono possibilità che il Soggetto Attuatore attui le opere private senza dare inizio lavori al PdC del Permesso di Costruire e senza realizzare completamente e correttamente le opere di urbanizzazione.

D'altro canto, qualora, per motivi spesso indipendenti dalla volontà degli stessi operatori privati, non si giungesse mai all'attuazione di uno stralcio successivo, l'Amministrazione Comunale è garantita che non saranno state realizzate preventivamente opere private connesse a tale stralcio.

Il problema che qui si pone è relativo alla tempistica con cui dare attuazione ai vari e successivi stralci che, per vari motivi, può essere programmata anche in tempi lunghi.

Ecco perchè il deposito di una fidejussione relativa a stralci che potranno essere realizzati in tempi molto successivi, **diviene un onere che andrebbe contenuto.**

Per tutto ciò,

Il sottoscritto RICCARDO BACCHI (BCC RCR 68B03 D704B)

n. Forlì 03/02/68 res. Forlimpopoli (FC) Via San Paolo 129

autorizzato a presentare Istanza per nome dei soggetti attuatori:

VESPIGNANI GIUSEPPE cod. fisc. VSP GPP 34S07 D704U, nato a Forlì il 07.11.34 e residente a Forlì, Via Trucchi, 44 – Presidente e legale rappresentante dell'Ente "ISTITUTO PRATI", con sede legale in Forlì, Corso Diaz, 49 cod. fisc. 00535680409;

BENZI MARIA TERESA cod. fisc. BNZ MTR 38S62 C814S, nata a Codigoro (FE) il 22.11.38 e residente a Taglio di Po (RO), Via Trento, 15;

per la quale interviene, come procuratore speciale, autorizzato ad intervenire e firmare con atto notarile rep. 40492 del 22.09.09:

FANTINI LEOPOLDO cod. fisc. FNT LLD 48A30D704F nato a Forlì il 30.01.48 e residente a Forlì in Via Passo Buole, 34;

RAFFELLI ALFIO cod. fisc. RFF LFA 31A17 D705G nato a Forlimpopoli (FC) il 17.01.31 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Roma 18;

RAFFELLI ANNA MARIA cod. fisc. RFF NMR 50P70 D705B nata a Forlimpopoli (FC) il 30.09.50 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Sforza, 1;

RAFFELLI STEFANIA cod. fisc. RFF SFN 58C45 D704M nata a Forlì (FC) il 05.03.58 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Sforza 1;

CHIEDE

che le garanzie finanziarie a tutela della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione relative a STRALCI FUNZIONALI SUCCESSIVI ALLO STRALCIO n°1, mediante fidejussioni **siano depositate preliminarmente alla firma della Convenzione urbanistica nella misura non maggiore del 50% dei valori stabiliti e riportati nella stessa Convenzione.**

Nel momento in cui si intenderà dare formale inizio lavori alle opere di urbanizzazione di tali Stralci funzionali, dovranno essere preventivamente esibite le garanzie fidjussorie riportate al 100% del valore stabilito in Convenzione.

Forlì 16/01/2014

Il tecnico incaricato
Arch. Riccardo Bacchi



19738/09

| | | |
|---|------|---------|
|  COMUNE FORLIMPOPOLI | | |
| 17 GEN. 2014 | | |
| PROT. N° | 0000 | 22 |
| CAT. | 10 | FASC. 1 |

de

Comune di Forlimpopoli
Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente
Piazza Fratti, 2
47034 Forlimpopoli (Fc)

m

Oggetto:

ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA AL P.O.C., AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. N°20/2000 E SS.MM.I., Del. C.C. 67 del 06/11/2013

“P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant’Andrea”

Il sottoscritto RICCARDO BACCHI (BCC RCR 68B03 D704B)

n. Forlì 03/02/68 res. Forlimpopoli (FC) Via San Paolo 129

In qualità di tecnico incaricato dai soggetti attuatori del “P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant’Andrea”

OSSERVA QUANTO SEGUE:

Il Piano Particolareggiato “P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant’Andrea” avente anche valore di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione è stato presentato al Comune di Forlimpopoli (FC) in data 24/12/1999 con Prot. 19738 ed è stato approvato in data 30/12/2011 con Del GC 149.

Allegato agli elaborati di Progetto del PUA è anche lo Schema di Convenzione relativo all’art. 5.3 punto q) del RUE, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti proprietari di 3 appezzamenti distinti di terreno:

VESPIGNANI GIUSEPPE cod. fisc. VSP GPP 34S07 D704U, nato a Forlì il 07.11.34 e residente a Forlì, Via Trucchi, 44 – Presidente e legale rappresentante dell’Ente “ISTITUTO PRATI”, con sede legale in Forlì, Corso Diaz, 49 cod. fisc. 00535680409;

BENZI MARIA TERESA cod. fisc. BNZ MTR 38S62 C814S, nata a Codigoro (FE) il 22.11.38 e residente a Taglio di Po (RO), Via Trento, 15;
per la quale interviene, come procuratore speciale, autorizzato ad intervenire e firmare con atto notarile rep. 40492 del 22.09.09:

FANTINI LEOPOLDO cod. fisc. FNT LLD 48A30D704F nato a Forlì il 30.01.48 e residente a Forlì in Via Passo Buole, 34;

RAFFELLI ALFIO cod. fisc. RFF LFA 31A17 D705G nato a Forlimpopoli (FC) il 17.01.31 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Roma 18;

RAFFELLI ANNA MARIA cod. fisc. RFF NMR 50P70 D705B nata a Forlimpopoli (FC) il 30.09.50 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Sforza, 1;

RAFFELLI STEFANIA cod. fisc. RFF SFN 58C45 D704M nata a Forlì (FC) il 05.03.58 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Sforza 1;

Cronistoria

Precedentemente, in data 23.07.2007 è stato approvato con atto di Giunta Comunale n. 123 l’avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali dove attuare il primo POC di Forlimpopoli, relativo agli ambiti per i nuovi insediamenti residenziali A12;

In seguito a tale avviso, in data 01.10.2007, è stata presentata dai Soggetti Attuatori proprietari la richiesta di inserimento nel POC del comparto denominato: “Ambito A12-11 Sant’Andrea”, con

allegato lo schema di progetto a firma dell'arch. Bacchi Riccardo;

Tale richiesta era corredata dalla disponibilità di progettare, realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale quanto indicato nella Scheda di P.S.C., approvato con Del. C.C. n° 74 del 31.07.2006 e, come **opera aggiuntiva di interesse pubblico, di realizzare e cedere il Fabbricato per la nuova Sede di Circoscrizione, da localizzare all'interno del nuovo Parco con Piazza del Comparto;**

Il manufatto consisteva in una Sala riunioni con un ufficio e due servizi igienici, monopiano, in struttura prefabbricata con una SUL totale di mq. 169 e un costo fissato in eu. 200.000;

In data 15.01.2008 il gruppo tecnico di valutazione delle proposte pervenute ha effettuato la valutazione delle proposte e in data 08.09.08 la Giunta Comunale con Delibera n. 104 ha approvato tale valutazione tra cui quella relativa al Piano in oggetto;

A seguito di tali valutazioni sono stati condotti dal gruppo tecnico, dai tecnici incaricati e dagli amministratori numerosi incontri con i proponenti per l'approfondimento, la definizione e la negoziazione delle proposte iniziali.

Uno degli aspetti più rilevanti fu la **definizione di una nuova "opera di compensazione urbanistica"** in quanto nel frattempo, a seguito di rilevanti richieste della popolazione, l'Amministrazione Comunale decise di non alienare più le "Ex scuole elementari di Sant'Andrea", ma di ripristinarle e di adibirle a definitiva sede della Circoscrizione e delle Associazioni e gruppi del paese.

Al posto della realizzazione della sede per la Circoscrizione all'interno del Comparto A12-11, l'Amministrazione ritenne prioritario per la Frazione la previsione di unità abitative di ERP e dunque richiese agli attuatori, come equa contropartita (cioè a condizioni economiche analoghe a quelle della sede circoscrizionale), la realizzazione e cessione di un lotto con una Palazzina ERP "allo stato grezzo". Era intenzione dell'A.C. , in un secondo momento, coinvolgere operatori privati per finire la costruzione.

La negoziazione con gli attuatori, che avevano necessità di procedere con rapidità, in un momento economico ancora favorevole e con un mercato che mostrava interesse per i lotti residenziali periurbani, si chiuse con la richiesta dell'A.C. ai soggetti attuatori, come "Opera di compensazione urbanistica" di realizzare **completamente fino ad agibilità la stessa Palazzina ERP, con un impegno economico ben superiore.**

Dunque in data 05.09.2008, prot. 13235 i soggetti attuatori sottoscrissero il seguente "Schema di Accordo con i privati per l'attuazione degli interventi previsti relativi al sub ambito di PSC A12-11 Sant'Andrea", che prevedeva le seguenti condizioni/obiettivi:

- 1) *Consentire una ricca dotazione di spazi pubblici a servizio del nucleo frazionale che attualmente ne è in larga misura sprovvisto, in particolare una Piazza attrezzata ed un vasto Parco Pubblico;*
- 2) *Cedere all'Amministrazione Comunale, entro 30 gg. dal collaudo delle opere pubbliche un'area di circa mq. 1.600, prospiciente la nuova viabilità pubblica, dotata di passi carrai, che verrà destinata a "Lotto indice 0";*
- 3) *Realizzare e cedere all'A.C., in luogo della Sede della Circoscrizione (circa SUL mq. 169 e costo presunto di euro 200.000,00), un lotto recintato con passo carraio sulla pubblica strada di circa mq. 690,00 sul quale sarà realizzata, a carico dei Soggetti Attuatori, una Palazzina residenziale finita ed idonea all'abitabilità, così come approvato con atto di G.C. n. 75 del 28/07/2010, costituita da 3 piani f.t. composta da 3 trilocali e 3 garages e scala condominiale – SUL pari a mq. 300 e SF circa mq. 690; SUL e SF aggiuntivi a quelli del Comparto;*
- 4) *Realizzare un insediamento residenziale del tipo "rado", compatibile con il carattere rurale della frazione di S.Andrea: l'edificazione sarà in massima parte destinata alla costruzione di edifici mono e bifamiliari per i quali, al fine di garantire qualità all'insediamento, il PUA, in aggiunta alle superfici di pertinenza fondiariae previste, prevede una dotazione di verde privato a destinazione non edificatoria (come previsto dall'art. A.6.4 del vigente RUE), in misura non inferiore al 25 % della Superficie Territoriale;*

Come detto, in seguito il PUA fu presentato in data 24/12/2009 con Prot. 19738 ed è stato approvato in data 30/12/2011 con Del GC 149.

Intanto sono avvenute molte cose:

- inanzitutto è ulteriormente cresciuta la crisi economica che ha investito, senza precedenti, il settore immobiliare e ancora per molti anni (analisi molto autorevoli lo rilevano) non ci sono circostanze favorevoli per dare avvio ad operazioni molto onerose, **soprattutto se oberate da costi di urbanizzazione alti e da costi aggiuntivi per opere extrastandard insostenibili**;
- gli stessi Istituti di credito, per erogare finanziamenti, richiedono piani finanziari "fattibili" con numeri che alla fine giustifichino l'attuazione degli interventi;

L'Amministrazione Comunale però mantiene inalterato l'interesse affinché si attuino gli interventi di dotazione di verde, piste ciclabili, piazza, rotatorie ecc...nella Frazione, e vede con viva preoccupazione la scadenza del POC come ultima occasione per realizzare queste indispensabili opere a Sant'Andrea, e dunque, su sollecitazione dei Proprietari ha considerato necessario rivedere i termini dell'Opera di compensazione urbanistica, che fu definita in un periodo risalente agli anni 2007-2008 cioè a distanza di 6 anni, in questi termini:

- l'individuazione dell'opera compensativa e dei Lotti a indice 0, è maturata a seguito di istanze dell'Amministrazione, accettate dai soggetti attuatori, sono mutate le condizioni generali, più in particolare quelle economiche, gestionali e di responsabilità che permettono all'Ente pubblico di attuare e gestire immobili residenziali, quando a livello nazionale il fabbisogno di edilizia sociale viene sempre più soddisfatto con la partecipazione attiva del soggetto privato senza gravare le stesse Amministrazioni della patrimonializzazione e della gestione di un bene complesso quale un'immobile residenziale di edilizia pubblica;
- i costi di gestione diretta ed indiretta di una palazzina residenziale e degli spazi pertinenziali da parte di un Comune sono, in un perdurante sistema di diminuzione di fondi da parte dello Stato alle amministrazioni locali, difficilmente affrontabili e per di più gli oneri per le manutenzioni ordinarie e straordinarie spesso si rivelano di entità imprevista ed imprevedibile e ciò porta inevitabilmente al degrado rapido degli immobili;
- lo Schema di Convenzione allegato al PUA del comparto A12-11 e la fidejussione di garanzia prevedono la realizzazione di un fabbricato residenziale valutato con i parametri edilizi e con i relativi requisiti prestazionali (sismici, termo-acustici e di utilizzo delle energie rinnovabili) correnti negli anni 2007-2008, e prevede un limite di costo (comprensivo delle spese tecniche ed accessorie) di eu. 475.000: nel momento in cui dovrà essere realizzata la Palazzina (che non si prevedeva sarebbe avvenuto quasi 10 anni dopo) le norme sulle costruzioni residenziali relativamente alla sicurezza sismica, alle prestazioni energetiche ed acustiche, le necessarie maggiori dotazioni a servizio della residenza (quali ad es. sistemi di allarme, gestione degli impianti in remoto ecc...), le nuove leggi statali e regionali a cui si devono attenere le costruzioni, portano la conseguenza non eludibile di riconsiderare ed aggiornare tutti i costi necessari per realizzare e rendere agibile la Palazzina e questo rende impossibile attuare la Convenzione senza apportarvi misure correttive;
- l'accresciuta incidenza, sulle costruzioni edilizie, dei costi delle aree, delle urbanizzazioni, delle opere pertinenziali, la necessità di nuovi servizi e impiantistica più complessa ed articolata di cui deve dotarsi la moderna residenzialità (quali reti di tlc ecc.. gestione in remoto dell'energia ecc...), gli obblighi di centralizzare l'impiantistica e gli obblighi in merito all'utilizzo delle energie rinnovabili, impongono un'ulteriore riflessione in merito all'opportunità di realizzare, in Lotto autonomo, una Palazzina con soli 3 appartamenti, e quindi con costi unitari molto alti; è dunque interesse dell'Amministrazione riconsiderare i termini dell'opera compensativa in maniera che, a pari entità, sia possibile raggiungere l'obiettivo di facilitare l'accesso alla casa ad un maggiore numero di famiglie e con migliori e più moderni standard abitativi, umentando il

numero delle unità edilizie e aumentandone lo standard qualitativo.

Poste:

- le istanze dei soggetti attuatori del Comparto che rilevano l'impossibilità di attuare il Comparto per le mutate "caratteristiche di edificabilità" dei terreni, gravati, come detto, da insostenibili costi per opere extrastandard non previste nel 2007-2008 e per la perdurante crisi economica generale che ha generato una contrazione del mercato immobiliare senza precedenti, costante e non ancora risolta che si riflette sul valore del terreno stesso e sui futuri lotti residenziali;
- le istanze dell'Amministrazione che attraverso lo strumento dell'Edilizia Convenzionata può contare su un maggiore numero di appartamenti a prezzi agevolati con maggiore qualità e senza la problematica della proprietà e gestione pubblica;

i soggetti attuatori, di concerto con l'Amministrazione Comunale, hanno presentato, in data 16/01/2014 la domanda di **Variante alle opere di compensazione urbanistica del "P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant'Andrea"**.

Tale Variante mantiene TOTALMENTE INALTERATO il progetto ed il disegno urbanistico, il dimensionamento, gli indici, le tipologie edilizie, le caratteristiche e quantità delle opere di urbanizzazione e propone la sola rettifica dell'"Opera di compensazione urbanistica" come segue:

STATO DI FATTO

Lo Schema di Convenzione allegato al PUA A12-11 approvato prevede come obbligo dei soggetti attuatori:

1. cessione di Lotto 23 ad indice 0 di SF mq. 1.600;
2. realizzazione e cessione all'Amministrazione pubblica (come da progetto e computo preliminari - prot. 6581/2009 - approvati dall'Amministrazione Comunale Del. GC 75 del 28/07/2010) del Lotto 22 di SF mq. 690 recintato con passo carraio con una Palazzina residenziale finita ed idonea all'abitabilità costituita da 3 piani f.t. composta da 3 trilocali e 3 garages e scala condominiale – SUL pari a mq. 300.

VARIANTE ALLE OPERE DI COMPENSAZIONE

Le opere di compensazione, a seguito di questa Variante, sono le seguenti:

1. cessione del Lotto 23 ad indice 0 di SF mq. 1.600 **(INVARIATO)**
2. cessione del Lotto 22 ad indice 0 di SF mq. 690 **(senza costruzione di Palazzina ERP)**
3. realizzazione da parte dei soggetti attuatori di **Palazzina in Edilizia Convenzionata** presso il Lotto 15 (o altro di caratteristiche simili) di SF mq. 1.162 costituita da **n° 5 appartamenti** con soggiorno-pranzo, cucina, 1 camera da letto doppia, 1 camera da letto singola, 1 bagno, disimpegno e 2 balconi, completa di scala condominiale **con ascensore**, relativi garage al PT, - con SUL pari a mq. 432 in Bioedilizia; **(nuova compensazione urbanistica)**

la Palazzina di Edilizia Convenzionata avrà queste caratteristiche:

- Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e degli alloggi individuate nel progetto presentato per il permesso di costruire sono rispondenti alle norme del RUE vigente ad

approvazione del PUA e del piano particolareggiato approvato in data 30/12/2011 con Del GC 149

- Al fine del raggiungimento del risparmio delle risorse energetiche e per promuovere la Bioedilizia, l'edificio aderisce integralmente al Regolamento per la Bioedilizia ed il Risparmio Energetico del Comune di Forlimpopoli (FC) e la S.U.L. totale realizzabile è quella che il PUA stabilisce per il Lotto 15 con l'incentivo di superficie per le costruzioni in Bioedilizia del 20%.
- Poiché il lotto è privo delle Opere di Urbanizzazione primaria esse saranno costruite direttamente dal richiedente o da altro soggetto privato alle condizioni stabilite nella Convenzione urbanistica relativa al PUA A12-11;
- Il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione in quanto il soggetto attuatore dell'intervento si impegna, attraverso una Convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo.
- In caso di mancata realizzazione della Palazzina di edilizia agevolata Lotto 15, nei tempi e nei modi previsti dalla Legge Regionale vigente e dalla Convenzione stipulata, il Lotto 15 rimane ineditato nelle disponibilità del Comune di Forlimpopoli e il Comparto perde definitivamente la quota di SUL afferente.

Il sottoscritto **RICCARDO BACCHI** (BCC RCR 68B03 D704B)

n. Forlì 03/02/68 res. Forlimpopoli (FC) Via San Paolo 129

autorizzato a presentare Istanza per nome dei soggetti attuatori:

VESPIGNANI GIUSEPPE cod. fisc. VSP GPP 34S07 D704U, nato a Forlì il 07.11.34 e residente a Forlì, Via Trucchi, 44 – Presidente e legale rappresentante dell'Ente "ISTITUTO PRATI", con sede legale in Forlì, Corso Diaz, 49 cod. fisc. 00535680409;

BENZI MARIA TERESA cod. fisc. BNZ MTR 38S62 C814S, nata a Codigoro (FE) il 22.11.38 e residente a Taglio di Po (RO), Via Trento, 15;

per la quale interviene, come procuratore speciale, autorizzato ad intervenire e firmare con atto notarile rep. 40492 del 22.09.09:

FANTINI LEOPOLDO cod. fisc. FNT LLD 48A30D704F nato a Forlì il 30.01.48 e residente a Forlì in Via Passo Buole, 34;

RAFFELLI ALFIO cod. fisc. RFF LFA 31A17 D705G nato a Forlimpopoli (FC) il 17.01.31 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Roma 18;

RAFFELLI ANNA MARIA cod. fisc. RFF NMR 50P70 D705B nata a Forlimpopoli (FC) il 30.09.50 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Sforza, 1;

RAFFELLI STEFANIA cod. fisc. RFF SFN 58C45 D704M nata a Forlì (FC) il 05.03.58 e residente a Forlimpopoli (FC), Via Sforza 1;

visto:

- che l'attuazione del comparto da parte dei proprietari è possibile solo con una rimodulazione dell'attuale "Opera di compensazione urbanistica" prevista;
- che l'Amministrazione Comunale intende potere contare su un maggiore numero di appartamenti di edilizia agevolata con maggiore qualità e senza la problematica della proprietà e gestione pubblica;
- che la modifica dell'"Opera di compensazione urbanistica" implica una Variante alla Scheda di strutturazione territoriale degli ambiti o aree da attuare nel POC – impegni ex articolo 18 L. 20/2000.

considerato:

- che il POC è in scadenza e questa Variante in adozione appare, dal punto di vista temporale, come l'ultima possibilità per modificare i termini dell'”Opera di compensazione urbanistica” prima della scadenza del POC;
- che oltre questi tempi può sussistere solo la definitiva inattuazione dell'Ambito, con grave danno per i proprietari, per la popolazione della Frazione e per l'Amministrazione Comunale stessa;

CHIEDE

che in luogo della realizzazione e cessione all'Amministrazione pubblica del Lotto 22 di SF mq. 690 recintato con passo carraio con una **Palazzina residenziale ERP** di 3 appartamenti con SUL pari a mq. 300, sia comunque ceduto il Lotto 22 ad indice 0 e che siano realizzati già tutti gli standard pubblici relativi ad una SUL potenziale di mq. 300, e che sia realizzato da parte dei soggetti attuatori una **Palazzina in Edilizia Convenzionata** presso il Lotto 15 (o altro di caratteristiche similari) di SF mq. 1.162 costituita da n° 5 appartamenti con soggiorno-pranzo, cucina, 1 camera da letto doppia, 1 camera da letto singola, 1 bagno, disimpegni e 2 balconi, completa di scala condominiale con ascensore, relativi garage al PT, - con SUL pari a mq. 432 totalmente in Bioedilizia;

che tale Variante all'Opera di compensazione urbanistica del “P.U.A. Ambito A12-11 Comparto Sant'Andrea” sia inserita nella Variante al POC in adozione;

che si tenga conto dell'urgenza che questo possa avvenire in questa Variante affinché rimangano i tempi tecnici perche si riesca a giungere a firma della Convenzione entro la scadenza del POC fissato in data 16/06/2014.

Tale Variante mantiene TOTALMENTE INALTERATO il progetto ed il disegno urbanistico, il dimensionamento, gli indici, le tipologie edilizie, le caratteristiche e quantità delle opere di urbanizzazione e propone la sola rettifica dell'”Opera di compensazione urbanistica” .

Si allega:

Allegato F – Schema di convenzione con modifiche all'opera di compensazione urbanistica (presentato in data 16/01/2014)

Il tecnico incaricato
Arch. Riccardo Bacchi



m

| | |
|----------------------------|-------------------|
| COMUNE FORLIMPOPOLI | |
| 30 DIC. 2013 | |
| PROT. N° | 0016367 |
| CAT. | CLASS. 19 FASC. I |

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

OGGETTO: Richiesta di modifica alla modalità di accesso (senza variazione di indici) descritta nella scheda n° A12-P04A (Sant'Andrea in Rossano) del POC.

Il sottoscritto **CROCIANI Domenico** (CF: CRCDCNC47S25H017R), nato a Predappio (FC) il 25/11/1947 e residente a Forlimpopoli, loc. Sant'Andrea, in via Sant'Andrea n°631, in qualità di proprietario dei terreni censiti al foglio n°7, particelle 395 e 397 interessate dalla scheda di cui all'oggetto,

CHIEDE

Che venga modificata la modalità di accesso all'area di cui alla perimetrazione indicata nella scheda in oggetto, inserendo nella previsione il posizionamento dell'accesso già eseguito nella cordatura della pista ciclabile realizzata recentemente, (quindi accesso servizio della sola area di cui alla scheda n.A12-P04A (Sant'Andrea in Rossano), in aggiunta quindi all'accesso esistente dell'abitazione del richiedente, come descritto nell'allegato elaborato grafico.

Si precisa che tale modifica non prevede alcuna variazione degli indici contenuti nella scheda.

Allegati:

- 1) N° copie della scheda A12-P04A (Sant'Andrea in Rossano) del POC;
- 2) N° elaborato grafico descrittivo della proposta di modifica;
- 3) N° originali di Relazione;
- 4)
- 5)

Certo di un sollecito riscontro alla presente, si ossequia.

Forlimpopoli, li 15 Ottobre 2013

In fede

OGGETTO: Relazione allegata a richiesta di modifica alla modalità di accesso (senza variazione di indici) descritta nella scheda n° A12-P04A (Sant'Andrea in Rossano) del POC.

Il sottoscritto **CROCIANI Domenico** (CF: CRC DNC47S25H017R), nato a Predappio (FC) il 25/11/1947 e residente a Forlimpopoli, loc. Sant'Andrea, in via Sant'Andrea n°631, in qualità di proprietario dei terreni censiti al foglio n°7, particelle 395 e 397 interessate dalla scheda di cui all'oggetto, avanza richiesta di modifica alla modalità di accesso.

La proposta che si osserva nell'allegato grafico, prevede il mantenimento dell'accesso esistente verso l'abitazione (già provvisto di tutti gli allacciamenti alle utenze) e la realizzazione di un secondo accesso all'area edificabile di cui alla scheda stessa ad una distanza superiore a 50 ml dall'accesso esistente.

A tale scopo si fa presente che tale accesso è già stato realizzato nella cordatura della pista ciclabile realizzata recentemente, così come tutte le predisposizioni delle varie utenze, inoltre la distanza fra i due accessi non inficia in alcun modo la sicurezza della viabilità.

Tutto questo, ovviamente, senza alcuna modifica degli indici contenuti nella scheda stessa.

Forlimpopoli, li 20/12/2013

Il proprietario



30 GEN. 2014

PARERE FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE SETTORE LL. PP.
PATRIMONIO E PROGETTAZIONE
Ing. Andrea Maestri





II° ACCESSO RICHIESTO

I° ACCESSO ESISTENTE

Spett.le Settore Edilizia Privata Territorio e Ambiente
Alla C.A. Arch. Raffaella Mazzotti



Oggetto: Adozione di variante urbanistica al P.O.C. ai sensi dell'art.34 della Legge Regionale n.20/2000 e ss.mm.i. per l'inserimento di nuove piste ciclabili da realizzarsi nell'ambito del Comune di Forlimpopoli.

I sottoscritti **Lolli Sergio** (LLLSRG29H21D705N) nato a Forlimpopoli il 21/06/1929 ed ivi residente in Via Della Resistenza n.11 e **Ruffilli Roberto** (RFFRRT57L05D705K) nato a Forlimpopoli il 05/07/1957 ed ivi residente in Via Ordelauffi n.2.,

preso atto:

del vincolo di esproprio delle aree interessate dalla realizzazione delle opere in oggetto,

considerato che:

una porzione di terreno distinta al Fg. 11, Mapp. 226, cointestata agli scriventi, rientra fra le aree interessate dal vincolo,

presa visione:

della" Proposta irrevocabile di cessione area in sostituzione di esproprio" sotto forma di atto unilaterale d'obbligo,

analizzato :

il punto 3) lettera b) comma 2 dell'atto unilaterale d'obbligo,

in relazione alle spese che il Comune di Forlimpopoli dovrà sostenere, relativamente allo spostamento o sostituzione di recinzioni e all'eventuale spostamento e rimontaggio di cancellate in posizione più arretrata,

chiedono

di valutare in modo più dettagliato, la presenza di manufatti da demolire e ricostruire ex novo e le opere necessarie al loro ripristino o ricostruzione.

A maggior chiarimento vengono descritte le opere da realizzare a spese del Comune di Forlimpopoli, a seguito dell'arretramento della recinzione ubicata in fregio alla Via Emilia e che dovrebbero essere inserite nell'atto unilaterale d'obbligo:

Recinzione interna alla proprietà, ortogonale a quella di confine stradale

- 1) Smontaggio e rimontaggio di cancello scorrevole e dei due piastrini in ferro che lo delimitano
- 2) Formazione di porzione di fondazione in cls armato per sostegno cancello scorrevole, di dimensioni identiche a quella esistente con inserita guida in metallo
- 3) Smontaggio di porzione di rete metallica e dei relativi pali e realizzazione ex novo, in posizione più arretrata





IMPRESA EDILE
**LOLLI
SERGIO**
FORLIMPOPOLI
☎ 0543 / 741517









