

N. di Repertorio N. di Raccolta

INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DR.

**FRANCESCO NATALI, GIA' NOTAIO IN BOLOGNA, REP. 47503/20299
DELL'11/01/2012 PER L'ATTUAZIONE DI SECONDA VARIANTE
NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
EX COMPARTO C1-17 DEL PRG PREVIGENTE ORA AMBITO AN.e DEL
PSC E RUE VIGENTI IN VIA SCORZONI IN LOCALITA' CREPELLANO -
CALCARA, E CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA MQ. 680
SU (ART. 1.1.6. COMMA 8 RUE) ALL'EX COMPARTO C1-21 DI PRG
PREVIGENTE ORA AMBITO AN.e DEL PSC E RUE VIGENTI. (P.U.T.
3/2021/URB - FASC. 06.01.2021/14)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno

del mese di

- 2021 -

In Valsamoggia, località Bazzano, nel mio studio in via Borgo Romano n. 1.

Innanzi a me dottor **RAFFAELE FERRANDINO**, Notaio in BAZZANO,
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sono presenti i

Signori:

1) BALDI Federica, nata a ...omissis... il ...omissis..., domiciliata per la
carica in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, la
quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua
qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità
Programmazione Territoriale del:

- "**COMUNE DI VALSAMOGGIA**", con sede in Valsamoggia (BO), Località

Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale e Partita IVA 03334231200, e quindi in nome e rappresentanza del Comune medesimo, al presente atto autorizzata in forza dei poteri ad essa conferiti con Provvedimento del Sindaco in data 27 febbraio 2021 prot. n. 9176, che in copia conforme all'originale trovasi allegata al mio precedente atto in data 16 marzo 2021 rep. n. 13825/10792, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 22 marzo 2021 al n. 13262 Serie 1T, in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n.

del

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "il Comune");

- FIORANI Massimo, nato a ...omissis...., il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società:

- **"FIORANI COSTRUZIONI SRL"** con sede in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Via Mazzini n. 30, ...omissis...., a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale e da deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 10 agosto 2020 il cui verbale è stato depositato al Registro Imprese, in qualità di "Soggetto Attuatore".

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

- con decorrenza dal giorno 01 gennaio 2014 per effetto della Legge

Regionale n. 1 del 07 febbraio 2013 della Regione Emilia Romagna, a seguito della fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno è stato istituito il nuovo Comune denominato Valsamoggia.

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 in data 05 marzo 2009 il Comune di Crespellano ha approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C1.17 in Località Crespellano - Calcara (P.U.T. 2/2008/CR) ed il relativo schema di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

- con atto a ministero Dr. Francesco Natali, già Notaio in Bologna, in data 11 gennaio 2012 Rep. n. 47503/10299, trascritto a Bologna in data 08 febbraio 2012 all'art. 4079, è stata sottoscritta tra il Comune di Crespellano e la Società FIORANI COSTRUZIONI SRL la Convenzione Urbanistica per l'attuazione degli interventi edificatori del suddetto Piano Particolareggiato;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 in data 25 luglio 2012 il Comune di Crespellano ha approvato la prima variante normativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto C1.17 in località Crespellano - Calcara (P.U.T. 116/2012/CR);

- dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19 dicembre 2013 e successive varianti in ambito AN.e - Ambiti per nuovi insediamenti - Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti, disciplinato dall'art. 6.19 - 6.24 delle Norme del PSC approvato;

- dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19 dicembre 2013 e successive varianti

in ambito AN.e - Ambiti per nuovi insediamenti - Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti, disciplinato dall'art. 4.5.1 delle Norme del RUE approvato;

- la Società FIORANI COSTRUZIONI SRL è attualmente proprietaria dei fabbricati in corso di costruzione posti in Comune di Valsamoggia, Località Crespellano - Calcara, Via Scorzoni, catastalmente censite al Catasto del Comune di Valsamoggia - Sezione Crespellano (M320A) come segue:

CATASTO FABBRICATI

- **foglio 11, mappale 871 subalterni 1, 2 et 3 - graffati -**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, R.C.E. 681,72;

- **foglio 11, mappale 871 subalterno 4**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria C/6, classe 4, mq. 19, R.C.E. 97,15;

- **foglio 11, mappale 872 subalterni 1, 2 et 3 - graffati -**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, R.C.E. 681,72;

- **foglio 11, mappale 872 subalterno 4**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria C/6, classe 4, mq. 20, R.C.E. 102,26;

- **foglio 11, mappale 873 subalterni 1 et 2 - graffati -**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T-1, Categoria A/7, classe 2, vani 6, R.C.E. 743,70;

- **foglio 11, mappale 873 subalterno 3**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria C/6, classe 4, mq. 24, R.C.E. 122,71;

- **foglio 11, mappale 874**, Categoria F/6;

- **foglio 11, mappale 875**, Categoria F/6;

CATASTO TERRENI

- **foglio 11, mappale 871**, ente urbano di mq. 471;

- **foglio 11, mappale 872**, ente urbano di mq. 483;

- **foglio 11, mappale 873**, ente urbano di mq. 474;

- **foglio 11, mappale 874**, ente urbano di mq. 360;

- **foglio 11, mappale 875**, ente urbano di mq. 363;

aventi la comproprietà pro-quota sul mappale 832 del foglio 11, BCNC comune a tutti i subalterni del mappale 827 ed anche ai lotti da edificare mappali n.ro 871 (già mappali 868, 805 et 865), 872 (già mappale 863), 873 (già mappali 864), 874 (già mappale 866) et 875 (già mappale 867);

- la Società FIORANI COSTRUZIONI SRL intende cedere alla Società A944 SRL con sede inomissis..., che intende acquistarla, la capacità edificatoria pari a 680,00 (seicentottanta virgola zero zero) mq di SU dal ex comparto C1-17 del PRG previgente in Via Scorzoni al macrolotto 1 ex comparto C1-21 di Via Calamandrei (Foglio 36 Mappale 400 Sezione Crespellano);

- pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, il proprietario delle aree di cui in premessa sarà indicato come "Soggetto Attuatore";

- il Soggetto Attuatore ha presentato in data 19 luglio 2021 prot. 34150 P.U.T. n. 3/2021/URB richiesta di approvazione di SECONDA VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA EX COMPARTO C1-17 DEL PRG PREVIGENTE ORA AMBITO AN.e DEL PSC E RUE VIGENTI IN VIA CALAMANDREI IN LOCALITA' CREPELLANO PER CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI MQ. 680 SU (ART. 1.1.6. COMMA 8 RUE) ALL'EX COMPARTO C1-21 (MACROLOTTO 1) DI PRG PREVIGENTE ORA AMBITO AN.e DEL PSC E RUE VIGENTI, per ottenere la concessione ad intervenire nell'area in oggetto;

- con la cessione della capacità edificatoria nel comparto n. 21 (C1) non si ha aumento degli alloggi previsti nel comparto medesimo e della necessità di recepimento di ulteriori standards di verde pubblico e parcheggi i quali risultano pienamente soddisfatti. Gli standard di verde pubblico e parcheggio rimangono invariati in quanto le aree sono già state cedute al Comune con i seguenti atti:

- Approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e minuta di cessione delibera di Giunta Comunale n. 165 del 26 novembre 2015;

- atto a mio ministero, all'epoca Notaio in Bologna, in data 28 novembre 2015 Rep. n. 7886/6121, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 in data 04 dicembre 2015 al n. 20630 Serie 1T e trascritto a Bologna in data 07 dicembre 2015 all'art. 34711, portante atto di cessione gratuita di immobili in adempimento degli obblighi derivanti da convenzione (presa in carico delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria);

- nella seduta del 04 agosto 2021 Verbale n. 4 PUT 2021/00010 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso il relativo parere con esito favorevole;

- con delibera consiliare n.

del

, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata SECONDA VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA EX COMPARTO C1-17 DEL PRG PREVIGENTE ORA AMBITO AN.e DEL PSC E RUE VIGENTI IN VIA CALAMANDREI IN LOCALITA' CREPELLANO PER CESSIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI

MQ. 680 SU (ART. 1.1.6. COMMA 8 RUE) ALL'EX COMPARTO C1-21 (MACROLOTTO 1) DI PRG PREVIGENTE ORA AMBITO AN.e DEL PSC E RUE VIGENTI, contenente, oltre allo schema della nuova convenzione, integrativa della precedente stipulata con atto Dr. Francesco Natali, già Notaio in Bologna, in data 11 gennaio 2012 Rep. 47503/10299 di cui sopra, da stipularsi fra il Comune ed i Soggetti Attuatori dell'intervento, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/78 e 23/80, anche i seguenti elaborati tecnici in formato digitale:

- 34150-2021-Elaborato 1 - NTA Situazione attuale.pdf.p7m;
- 34150-2021-Elaborato 2 - NTA Situazione di progetto.pdf.p7m;
- 34150-2021-Elaborato 3 - NTA Situazione comparata.pdf.p7m;
- 34150-2021-Elaborato 4 - Tavola dimostrativa delle superfici.pdf.p7m;
- 34150-2021-Elaborato 5 - Conteggi Urbanistici.pdf.p7m;
- 34141-2021-Relazione tecnica.pdf.p7m;
- 34141-2021-Documentazione fotografica.pdf.p7m;
- ritenuto di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione della seconda variante normativa al Piano Particolareggiato.

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue come parte integrante della convenzione stipulata con atto del Dr. Francesco Natali, già Notaio in Bologna, in data 11 gennaio 2012 Rep. 47503/10299 di cui in premessa.

Art. 1

Premessa

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa e meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dal concessionario stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 2

Scopo della convenzione

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare le esigenze del Soggetto Attuatore convenzionato per realizzare:

- cessione di capacità edificatoria (mq. 680,00 di SU) dal comparto edificabile sito in Valsamoggia (BO), Località Crespellano - Calcara, Via Scorzoni, ubicato in ambito "C1-17" dal P.R.G. previgente al comparto n. 21 (C1) macrolotto 1 sito in Valsamoggia (BO), località Crespellano in Via Calamandrei (censito al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia - Sezione Crespellano - M320A al Foglio 36 Mappale 400), nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. previgente, delle tavole di progetto dello stesso, del Regolamento Edilizio e di ogni altra disposizione interessante l'intervento oggetto del Piano Particolareggiato, fino alla scadenza della convenzione originaria. La superficie utile realizzabile SU sul comparto passa da mq. 3968,00 a mq. 3288,00.

Art. 3

Interventi oggetto della convenzione - Prescrizioni edificatorie

La Società FIORANI COSTRUZIONI SRL potrà dare attuazione alla seconda variante normativa al Piano Particolareggiato approvata dopo la

stipula della presente convenzione.

La durata massima della seconda variante normativa al Piano Particolareggiato e il termine per la sua attuazione sono stabiliti in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione originaria ed eventuali proroghe previste dalla legge, ad oggi previsto per la data dell'11 (undici) gennaio 2028 (duemilaventotto).

Per tutte le opere soggette ad autorizzazione di enti esterni, il Soggetto Attuatore dovrà presentare le denuncia con i relativi progetti ai rispettivi enti e sottostare alle prescrizioni da essi impartite.

Art. 4

Opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione si rimanda a quanto stabilito dalla precedente convenzione urbanistica a ministero Dr. Francesco Natali, già Notaio in Bologna in data 11 gennaio 2012 Rep. 47503/10299 citata in premessa.

Art. 5

Collaudo - Cessione delle opere

Le opere di urbanizzazione primaria sono già state prese in carico dall'Amministrazione Comunale a seguito del collaudo finale con esito positivo come precisato in premessa ed in ossequio alla più volte citata convenzione urbanistica a ministero Dr. Francesco Natali, già Notaio in Bologna, in data 11 gennaio 2012 Rep. n. 47503/10299.

Nel caso di alienazione di aree, il soggetto attuatore che sottoscrive il presente atto si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune ed eventualmente non

ancora soddisfatti alla data di alienazione.

Art. 6

Sanzioni a carico della proprietà inadempiente

A seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte della proprietà e descritti nel presente atto, verranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti norme legislative.

Restano comunque ferme le sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 7

Varie e fiscali

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico del Soggetto Attuatore esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese del Soggetto Attuatore.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- fabbricati in corso di costruzione posti in Comune di **Valsamoggia**, **Località Crespellano - Calcara, Via Scorzoni**, distinti al Catasto del Comune di Valsamoggia - Sezione Crespellano (M320A) come segue:

CATASTO FABBRICATI

- **foglio 11, mappale 871 subalterni 1, 2 et 3 - graffiati** -, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, R.C.E. 681,72;

- **foglio 11, mappale 871 subalterno 4**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria C/6, classe 4, mq. 19, R.C.E. 97,15;

- **foglio 11, mappale 872 subalterni 1, 2 et 3 - graffati** -, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria A/7, classe 2, vani 5,5, R.C.E. 681,72;

- **foglio 11, mappale 872 subalterno 4**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria C/6, classe 4, mq. 20, R.C.E. 102,26;

- **foglio 11, mappale 873 subalterni 1 et 2 - graffati** -, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T-1, Categoria A/7, classe 2, vani 6, R.C.E. 743,70;

- **foglio 11, mappale 873 subalterno 3**, Via Alessandro Scorzoni snc, piano T, Categoria C/6, classe 4, mq. 24, R.C.E. 122,71;

- **foglio 11, mappale 874**, Categoria F/6;

- **foglio 11, mappale 875**, Categoria F/6;

CATASTO TERRENI

- **foglio 11, mappale 871**, ente urbano di mq. 471;

- **foglio 11, mappale 872**, ente urbano di mq. 483;

- **foglio 11, mappale 873**, ente urbano di mq. 474;

- **foglio 11, mappale 874**, ente urbano di mq. 360;

- **foglio 11, mappale 875**, ente urbano di mq. 363;

aventi la comproprietà pro-quota sul mappale 832 del foglio 11, BCNC comune a tutti i subalterni del mappale 827 ed anche ai lotti da edificare mappali n.ro 871 (già mappali 868, 805 et 865), 872 (già mappale 863), 873 (già mappali 864), 874 (già mappale 866) et 875 (già mappale 867).

Art. 8

Disposizioni finali

Per tutto ciò che non è espressamente indicato, valgono le prescrizioni della citata convenzione urbanistica a ministero Dr. Francesco Natali, già Notaio in Bologna, in data 11 gennaio 2012 Rep. 47503/10299 di cui il presente

