

(ALLEGATO A)

**CONVENZIONE CON I PRIVATI PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ESECUZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA 2011 DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE DEL COMUNE DI CASTELLO DI SERRAVALLE CONSEGUENTE L'ACCORDO PRELIMINARE SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETA' CAMONUOVO SRL AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000, SITO SULLA S.P. 70 VALLE GHIAIA LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE FONDO CAMONUOVO (P.U.T. 2014/00079 - FASC. 2015.06.02.1.9.)**

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno ..... del mese ....., in Valsamoggia (Bologna), in Piazza Berozzi n. 3, davanti a me Dottor..... Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di ..... con residenza in ....., senza assistenza di testimoni ai quali le persone infra-menzionate, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

1) BALDI FEDERICA nata a ..omissis.. il ...omissis..., domiciliata per la carica in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, presso la sede Municipale di Crespellano, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio 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 autorizzato in forza dei poteri conferitigli con Provvedimento del Sindaco in data 27/02/2018 prot. n. 9881, ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata in esecuzione della variante specifica 2011 del Piano Regolatore Generale previgente del Comune di Castello di Serravalle conseguente l'accordo preliminare sottoscritto con la Società Camponuovo srl ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, sito sulla S.P. 70 Valle Ghiaia località Castello di Serravalle Fondo Camponuovo, e che si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito denominato per brevità Comune.

2) Signor BAVIERI FRANCO, nato a ...omissis..., il ...omissis..., C.F. ...omissis..., rappresentante legale titolato alla firma degli atti della società “CAMPONUOVO S.R.L.” (Codice Fiscale e Partita Iva 02346171206), con sede legale in Valsamoggia località Castello di Serravalle (BO), Via S. Apollinare n. 4500, in seguito per brevità, denominato “Proprietà”;

### **PREMESSO**

- 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.

- che il piano Regolatore Generale del Comune di Castello di Serravalle è stato adottato con atto di C.C. n. 13 del 26/03/1996, ed approvato dal competente Organo Tutorio della Provincia di Bologna in data 14 Dicembre 1998 con Delibera di Giunta Provinciale n. 833;

- che in data 29 Luglio 2010 è pervenuta al prot. n. 8467/10-11 del Comune di Castello di Serravalle, nota con la quale la Soc. “CAMPONUOVO S.R.L.” formulava una proposta per una modifica e variante al previgente P.R.G. che contemplava, fra l’altro, anche la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;

- che con Deliberazione di Giunta Comunale di Castello di Serravalle n. 131 del 18 Novembre 2010 e successiva rettifica n. 32 del 2 Marzo 2011, si è provveduto ad approvare la proposta formulata per la predisposizione della variante al P.R.G. previgente, nella quale veniva prevista la realizzazione di interventi ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale;

- che in data 23 Maggio 2011 con Atto Rep.n. 3702 è stato sottoscritto tra il Comune di Castello di Serravalle e la Soc. “CAMPONUOVO S.R.L.” conseguente accordo preliminare ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000 e dell’art. 11 della L. 241/1990;

- che tale Piano Regolatore Generale previgente del Comune di Castello di Serravalle è stato oggetto di Variante Specifica, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 23 Novembre 2011, conseguente il citato accordo preliminare, e

che, con il medesimo atto, si è provveduto a fare proprio l'accordo preliminare sottoscritto fra l'Amministrazione Comunale e la Soc. "CAMPONUOVO S.R.L.";

- che la Variante Specifica al Piano Regolatore adottata riguarda il comparto avente una superficie territoriale (St) complessiva di mq. 30.235, comprendente aree esclusivamente private, catastalmente identificate al Fg. 28 del Comune di Castello di Serravalle ai Mappali 147, 149, 251, 257, 479;

- che è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/03/2013 il Piano Strutturale Comunale e approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013;

- che è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20/03/2013 il Regolamento Urbanistico Edilizio e approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 100 del 20/12/2013;

- che dette aree risultano inserite nel P.R.G. previgente in zona agricola speciale con funzioni turistico ricreative, regolamentata dall'art. 16 della Variante Specifica;

- che dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 100 del 20/12/2013 in ambito ATP-L - Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive, e turistiche compatibili di carattere locale, disciplinato dall'art. 4.6.10 delle Norme del RUE approvato;

- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013 in ambito ATP-L - Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive, e turistiche compatibili di carattere locale, disciplinato dall'art. 4.6.10 delle Norme del PSC approvato;

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

- che il Soggetto Attuatore è proprietario della porzione di terreno comprendente la totalità delle aree di terreno che costituiscono l'area di intervento all'interno del comparto posto in Comune di Valsamoggia località Castello di Serravalle censito catastalmente al Foglio 28 Mappali 147 – 149 – 251 – 257 - 479 per complessivi mq.

30.235,00 di superficie territoriale ST;

- che il Soggetto Attuatore, ha presentato in data 28/03/2013 prot. 3266 al Comune di Castello di Serravalle e successiva integrazione prot. 893 del 09/01/2015, prot. 27723 del 11/06/2015, prot. 6180 del 07/02/2017, richiesta di approvazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

La presente Convenzione, di cui i precedenti premessi sono parte sostanziale, disciplina gli obblighi assunti dalle parti per la realizzazione delle previsioni di cui al Piano particolareggiato di iniziativa privata.

In particolare, ad integrazione delle funzioni già identificate, il Comune si impegna a consentire alla Proprietà l'insediamento di attività di tipo ricettivo e/o turistico alberghiere e/o per attrezzature sportive private. A tal fine la Variante Specifica al Piano Regolatore Generale adottata, prevede l'identificazione dell'ambito come "Zona Agricola con funzioni turistico-ricreative" nella quale è consentito l'insediamento delle seguenti attività:

- Residenza (superfici lorde già previste) mq. 380,00
- Attività Ricettive e pubblici esercizi mq. 880,00
- Porticati di servizio all'attività ricettiva mq. 260,00
- Spazi a servizio (Magazzini, depositi, ecc ...) mq. 1.020,00
- Attrezzature sportive (Piscina e spazi connessi) mq. 1.990,00

e quindi complessivi lordi mq. 4.530,00, come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato e dalle definizioni del Regolamento Edilizio Area Bazzanese del 2006;

- che nella seduta del 25/10/2013 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di Castello di Serravalle ha espresso il relativo parere con esito favorevole;

- che con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra citata) e' stato approvato il suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, comprensivo dei seguenti elaborati cartacei conservati agli atti del Servizio Urbanistica ad esclusione della convenzione

urbanistica materialmente allegata alla deliberazione come Allegato A, come segue:

- Relazione tecnica illustrativa prot. 31810 del 31/07/2014;
- Allegato alla relazione tecnica illustrativa prot. 893 del 09/01/2015;
- Documentazione catastale prot. 31810 del 31/07/2014;
- Documentazione fotografica prot. 31810 del 31/07/2014;
- Tav. A1 – COROGRAFIA;
- Tav. A2 – RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO ED INFRASTRUTTURE ESISTENTI prot. 31810 del 31/07/2014;
- Tav. A3 – STATO ASSENTITO;
- Tav. A4 - ELABORATO CON SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA - TRACCIATI DEI MANUFATTI ESISTENTI prot. 31810 del 31/07/2014;
- Tav. A5 - ELABORATO PLANI ALTIMETRICO E SEZIONI prot. 27614 del 11/06/2015;
- Tav. B1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – DATI DI PROGETTO prot. 893 del 09/01/2015;
- Tav. B2 – SEZIONI E PROFILI prot. 31810 del 31/07/2014;
- Tav. B3 – SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA prot. 31810 del 31/07/2014;
- Tav. B4 – SISTEMAZIONE AREA VERDE prot. 31810 del 31/07/2014;
- Tav. B5 – PIANTE – SEZIONE – PROSPETTI;
- Documentazione di previsione di impatto acustico;
- Relazione geologica - geotecnica;
- Relazione geologica - idraulica prot. 31810 del 31/07/2014;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano N.T.A. prot. 7774 del 11/02/2016;
- Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 Rep. 3702 del 23/05/2005;

Visto:

la legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

la L.R. 07/12/1978 n. 47 nel testo vigente;

la L.R. 24/03/2000 n. 20 nel testo vigente;

il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 nel testo vigente;

la L.R. 30/07/2013 n. 15 nel testo vigente;

la L.R. 21/10/2004 n. 23 nel testo vigente;

la L.R. 06/07/2009 n. 6 nel testo vigente;

la L.R. 30/11/2009 n. 23 nel testo vigente;

Ritenuto di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato dal Comune di Valsamoggia.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **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 Soggetto Attuatore 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 di intervenire sui terreni di sua proprietà, di cui in premessa, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, delle tavole di progetto dello stesso, del Regolamento Edilizio Area Bazzanese REAB 2006 e di ogni altra disposizione interessante l'intervento oggetto del Piano Particolareggiato.

Gli interventi suddetti sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui alla Legge Regionale n. 15/2013 ss.mm.ii., secondo i parametri vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

### **Art. 3**

#### **Interventi oggetto della convenzione - Prescrizioni edificatorie**

I Soggetti Attuatori potranno dare attuazione al Piano Urbanistico Attuativo approvato dopo la stipula della presente convenzione.

La durata massima del Piano Urbanistico Attuativo e il termine per la sua attuazione sono stabiliti in anni 10 decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione urbanistica, scaduti i quali, per gli interventi non realizzati, si applicheranno le normative vigenti.

Gli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio dei relativi titoli abilitativi, salvo le proroghe previste dalla Legge Regionale n. 15/2013.

### **Art. 4**

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

Gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria, Costo di Costruzione, contributo D + S (qualora dovuto) che dovrà essere versato anticipatamente al ritiro del Permesso di Costruire secondo i parametri comunali vigenti a tale data o eventualmente rateizzato secondo le disposizioni comunali vigenti.

### **Art. 5**

#### **Clausole Specifiche del Piano Particolareggiato**

##### **A) CESSIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO A TITOLO GRATUITO**

Come previsto dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 Rep. n. 3702 del 23/05/2011, quale contributo di sostenibilità, la cessione a titolo gratuito del piano terreno e del piano interrato del fabbricato posto in località Castello di Serravalle, frazione Castelletto, Via S. Apollinare n. 1242, identificato al Castasto Fabbricati dello stesso Comune di Castello di Serravalle al Foglio 14 mappale 207 subalterni 6 e 8, già

perfezionata con atto Notaio Zanelli Pietro Rep. 34377 Racc. 13736 del 25/07/2012 e destinato a poliambulatorio e centro prelievi.

## B) MONETIZZAZIONE STANDARD DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO

Le aree oggetto di intervento sono ubicate in ambito ATP.L, Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive, e turistiche compatibili;

- Valore delle opere ai sensi della delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 78 del 15/12/2001:

mq. 328,00 standard di parcheggio da monetizzare P1;

mq. 497,00 standard di verde da monetizzare V1;

$P1 = 33,57 \text{ €/mq.} \times 328,00 \text{ mq.} = \text{€ } 11.010,96;$

$V1 = 13,43 \text{ €/mq.} \times 497,00 \text{ mq.} = \text{€ } 6.674,71;$

- Valore delle aree ai sensi della delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 78 del 15/12/2001, si ha che " ... il valore per mq. delle aree, oggetto di mancata cessione secondo quanto previsto dall'Imposta Comunale sugli Immobili ICI, relativamente alle aree fabbricabili, come attualmente quantificato con delibera di Giunta Comunale 31/05/1999 n. 80...".

Applicando la norme che prevede "per quanto riguarda gli interventi di recupero in zona agricola, non essendo identificabile nella maggior parte dei casi, un lotto di pertinenza dell'immobile a cui applicare un indice di edificabilità, si propone di applicare direttamente l'incidenza relativa, al conto delle aree per mq. di superficie edificabile realizzabile, quantificata in € 270,79 al mq. alla superficie oggetto di intervento" :

Si prende come riferimento la superficie oggetto di intervento distinta catastalmente al Foglio 28 mappale 497 sezione Castello di Serravalle di superficie di mq. 10.148,00.

Sulla base della superficie complessiva realizzabile mq. 932,47 (mq. 180,11 residenziale + mq. 752,36 altri usi compatibili), si calcola l'indice dell'area edificabile:

Indice di edificabilità mq. 932,47 : 10.148,00 = 0.0919 - 9,19%

Incidenza al mq. di area €/mq. 270,79 x 0,0919 Indice di edificabilità = €/mq. 24,885

$P1-V1 = € 24,885 \times 825,00 \text{ mq } (328+497) = € 20.530,12$

L'importo totale della monetizzazione ammonta complessivamente a € 38.215,79 (prot. 33046 del 23/06/2016 comunicazione valore), il quale deve essere versato anticipatamente prima della stipula della presente convenzione (prot. 6180 del 07/02/2017 comunicazione accettazione). L'importo verrà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per il cofinanziamento dei lavori di completamento e sistemazione della Piazza di Castelletto in località Castello di Serravalle.

#### C) CONVENZIONE CON IL COMUNE DI VALSAMOGGIA PER L'UTILIZZO DI ATTREZZATURE SPORTIVE

Come previsto dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 Rep. n. 3702 del 23/05/2011, la Società si obbliga a sottoscrivere con l'Amministrazione comunale una eventuale nuova convenzione relativa all'accesso ed all'utilizzo a titolo gratuito delle attrezzature sportive per l'esecuzione di attività formative da parte degli alunni delle scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado in località Castello di Serravalle, il tutto nei limiti dei periodi giornalieri e stagionali di apertura dell'impianto, a condizione che ciò non interferisca con la normale attività dello stesso impianto, e comunque per due giornate alla settimana. La medesima Società si rende disponibile a valutare nuove e diverse esigenze che l'Amministrazione Comunale dovesse eventualmente prospettare in futuro.

#### **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.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Consta di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia per \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) pagine intere e parte della \_\_\_\_\_