



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 36 del 13/04/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO PRODUTTIVO IN AMBITO APS.Mi2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SITO IN VIA TOMBETTO IN LOCALITA' CREPELLANO. PUT 4/2021/URB – Fasc. 06.02. 2021/22PROPRIETA': FA.TA. RICAMBI SPA – FUGAZZARO SILVANO E FUGAZZARO MILENA

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **tredici** del mese di **aprile** alle ore **9.33**, in videoconferenza, si è riunita la Giunta Comunale, regolarmente convocata.

Risultano i Signori Assessori:

Ruscigno Daniele	Sindaco	Presente
Zanna Milena	Vice-Sindaco	Presente
Di Pilato Angela Paola	Assessore	Presente
Govoni Federica	Assessore	Presente
Soverini Christian	Assessore	Presente
Zanetti Angelo	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa il Segretario Generale/F.F. Maglione Maria Consiglia, che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta il Sindaco/F.F. Ruscigno Daniele, che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che FA.TA. RICAMBI SPA – FUGAZZARO SILVANO E FUGAZZARO MILENA sono proprietari della porzione di terreno comprendente la totalità delle aree di terreno che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APS.Mi 2 incluso nel POC (2018-2023) scheda n. 40 denominato "Martignone 3" in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, sito in via Tombetto catastalmente censito in Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 8 Mappali 11, 12, 17, 18, 404, 638, 640, 642, 644, 15, 639, 641, 643 e 645 per complessivi mq 83.396;
- che tutti i terreni di cui sopra sono compresi in un Comparto di Superficie Territoriale pari a mq 83.396 assoggettato ad ambito APS.Mi 2;
- che dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19/12/2013 e successive varianti in ambito APS.Mi 2;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 2013 e successive varianti in ambito APS.Mi 2;
- che dette aree risultano inserite nel Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera di c.c. n. 34 del 12/06/2018 ed entrato in vigore in data 11/07/2018;
- che la Società FA.TA. RICAMBI S.p.A risulta essere l'unico soggetto ad intervenire direttamente per l'attuazione del PUA in oggetto, assumendo quindi la veste di "soggetto attuatore", mentre la proprietà Fugazzaro Silvano e Fugazzaro Milena non interviene come attuatore ma per la sola parte di proprietà relativa alle superfici previste nel progetto Comunale di adeguamento della via Tombetto; i signori Fugazzaro si rendono disponibili alla cessione delle aree necessarie a tale allargamento fronte indennità prevista;
- che il soggetto attuatore ha presentato in data 09/12/2021 prot. 62501 (P.U.T. 4/2021/URB – Fasc. 06.02. 2021/22) e successive integrazioni prot. 37321 del 05/07/2022, prot. 31671 del 29/05/2023, prot. 37321 del 05/07/2023, prot. 48428 del 08/09/2023, prot. 51545 del 27/09/2024 e prot. 17450 del 28/03/2024 per richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APS.Mi 2 incluso nel POC (2018-2023) scheda n. 40 denominato "Martignone 3" sito via Tombetto, per ottenere, in conformità al RUE, PSC, POC, titolo abilitativo ad intervenire nell'area in oggetto mediante la realizzazione di nuove costruzioni con destinazione produttiva e monetizzazione dello standard pubblico;
- che in seguito alle disposizioni di legge, la concessione per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune ed i soggetti attuatori;

Constatato che:

- tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile totale SU, calcolata ai sensi del POC, pari a mq 24.000 per edilizia produttiva;

Gli standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico vengono monetizzati;

Dato atto che:

- il Piano Particolareggiato è conforme a quanto previsto dagli artt. 31 – 35 della L.R. n. 20/2000;
- Relativamente al PP:
- di tale deposito è stato dato avviso mediante:
 - a) pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Valsamoggia dal 27/09/2023;
 - b) pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna Telematico BURERT in data 27/09/2023 periodico Parte II n. 261;
 - c) pubblicazione sul sito web del Comune di Valsamoggia – Territorio - Urbanistica - Pianificazione Urbanistica a decorrere dal 27/09/2023, in sostituzione della pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale;
- che è stata data comunicazione agli organi militari territorialmente competenti;

Considerato che, relativamente alle pubblicazioni, non sono pervenute osservazioni od opposizioni;

Visti i pareri:

- della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 15/12/2021 P.U.T. 2020/000015/CQAP;
- delle Conferenze di servizi in data 26/01/2022, la seconda conferenza di servizi in data 16/09/2022, la terza conferenza in data 10/07/2023 e la quarta conferenza conclusiva del 18/09/2023;
- della Città Metropolitana di Bologna - Atto del Sindaco Metropolitano n. 10 del 16/01/2024 I.P. 98/2024, pervenuto in data 18/01/2024 prot. 3065 con parere favorevole condizionato in merito alla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale VALSAT, relazione istruttoria prot. 3065 del 18/01/2024;
- del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Bologna in materia di vincolo sisimico 22/12/2023, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano n. 10 del 16/01/2024, I.P. 98/2024;
- di Arpae AACM prot. n. 19390/2023, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano n. 10 del 16/01/2024, I.P. 98/202;

Ritenuta la propria competenza a procedere nel merito trattandosi di Piano particolareggiato conforme al PSC e RUE approvati, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 così come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 12 luglio 2011 n. 106;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune, in particolare dal provvedimento derivano maggiori entrate per contributo di sostenibilità vincolati all'accordo di programma Martignone

quantificabili in € 1.079.460,00 che trovano imputazione nel Piano Esecutivo di gestione 2024/2026;

Visti:

- lo Statuto comunale vigente;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Bazzano in data 19/12/2013 n. 101;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Castello di Serravalle in data 20/12/2013 n. 99;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 19/12/2013 n. 113;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Monteveglio in data 16/12/2013 n. 69;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Savigno in data 17/12/2013 n. 105;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Bazzano in data 19/12/2013 n. 102;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Castello di Serravalle in data 20/12/2013 n. 100;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 19/12/2013 n. 114;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Monteveglio in data 16/12/2013 n. 70;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Savigno in data 17/12/2013 n. 106;
- la Variante Specifica al RUE 2014 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016;
- la Variante Specifica al RUE 2016 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 16/11/2017;
- la Variante Specifica al PSC 2015 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 16/11/2017;
- la L.R. n. 1 del 07/02/2013, avente ad oggetto: *"Istituzione del Comune di Valsamoggia, mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno nella Provincia di Bologna"*;
- la L. 17/08/1942 n. 1150;
- la L.R. 22/02/1993 n. 10;
- la L.R. 30/07/2013 n. 15;
- la L.R. 24/03/2000 n. 20;
- la L.R. 06/07/2009 n. 6;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- la Circolare Urbanistica Regionale n. 23900 del 01/02/2010, illustrativa dei disposti e degli adempimenti conseguenti le disposizioni introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6/2009;
- la Circolare Urbanistica Regionale prot. 179478 del 14/03/2018;

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 in data 17/10/2023, avente ad oggetto APPROVAZIONE DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) – PERIODO 2024/2026 (ART.170, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000) E STATO ATTUAZIONE PROGRAMMI 2022-2023;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 153 in data 28/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL

DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2024/2026 (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000);

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 154 del 28/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2024-2026 (ART. 151 DEL D.LGS. N. 267/2000 E ART. 10, D.LGS. N. 118/2011);

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 170 del 28/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2024/2026 (ART. 169 DEL D.LGS. N. 267/2000), con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026 e contestualmente sono stati attribuiti i relativi fondi e assegnate le risorse;

Visti:

- il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;

Si dà atto che è presente la Responsabile Federica Baldi che illustra il punto;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs.n.267/2000, dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi, resi nei modi di legge

DELIBERA

1)- di controdedurre alle osservazioni della Città Metropolitana di Bologna come da allegato A, alla presente deliberazione;

2)- di approvare, ai sensi dell'Art. 35 della L.R. 20/2000 ed ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24/2017, il PUA (piano urbanistico attuativo) di cui sopra, composto dai seguenti elaborati in formato digitale, conservati agli atti del Servizio Urbanistica, ad eccezione delle decisioni in merito alle osservazioni della Città Metropolitana (Allegato A) e della convenzione urbanistica (Allegato B), materialmente allegati al presente atto:

-5-Tav 1-Documentazione cartografica.pdf.p7m;

-6-Tav 2-Documentazione catastale.pdf.p7m;

-6-Visura Terreni e Fabbricati in Valsamoggia – Fugazzaro Milena.pdf.p7m;

- 7-Tav 3-POC (2018-2023) scheda n. 40-Martignone 3.pdf.p7m;
- 8-Tav 4-Documentazione fotografica.pdf.p7m;
- 9-Tav 5-Rilievo planialtimetrico.pdf.p7m;
- 10-Tav 6-Planimetria quotata-zonizzazione.pdf.p7m;
- 11-Tav 7-Sovrapposizione via Tombetto- comparto.pdf.p7m;
- 12-Tav 8-Verifica standard urbanistici.pdf.p7m;
- 13-Tav 9-Schemi tipologie edilizie.pdf.p7m;
- 14-Tav 9a-Schemi tipologie edilizie.pdf.p7m;
- 15-Tav 10-Sezioni di progetto.pdf.p7m;
- 16-Tav 11a-Reti fognarie Relaz. Tec-ill e idraulica.pdf.p7m;
- 17-Tav 11b-Planim.generale.pdf.p7m;
- 18-Tav 11c-Planim.dettaglio.pdf.p7m;
- 19-Tav 11d-Vasca Comparto.pdf.p7m;
- 20-Tav11eVasca_Carpineta_Relaz._tec_ill_e_idraulica.pdf.p7m;
- 21-Tav 11f-Vasca_Carpineta.pdf.p7m;
- 22-Tav 12_Schemi_reti_acqua_gas_Snam.pdf.p7m;
- 23- Tav 13-Schemi reti-Enel-Terna.pdf.p7m;
- 24-Tav 14-Schemi reti-Tim.pdf.p7m;
- 25-Tav 15-Schemi reti-illuminazionepubblica.pdf.p7m;
- 26-Tav 16-Planimetria del verde.pdf.p7m;
- 27-Tav 17-Segnaletica-D.P.R. 503-96.pdf.p7m;
- 28-Tav 18-Relazione paesaggistica ambientale.pdf.p7m;
- 29-Tav 19-Relazione tecnica.pdf.p7m;
- 30-Tav 20-Norme tecniche.pdf.p7m;
- 31-Tav 21-Viste prospettiche renderizzate.pdf.p7m;
- 33-Relazione geologica 21.155 rel rev02.pdf.p7m;
- 35-Relazione riduzione rischio idraulico.pdf.p7m;
- 36-Relazione di verifica dei DPA.pdf.p7m;
- 37-Progetto pubblica-illuminazione.pdf.p7m;
- 38-Verifica interesse archeologico-VIARCH.pdf.p7m;
- 39-Relazione APEA.pdf.p7m;
- 40-Relazione di Valsat.pdf.p7m;
- 41-Sintesi non tecnica.pdf.p7m;
- 42-TAV. 12a-Interferenze con metanodotto SNAM.pdf.p7m
- 43-Relazione tecnica-Assorbimento CO2.pdf

- 45-Relazione prospezione archeologica.pdf.p7m
- 48-Tav.11g-Piano manutenzione vasche di laminazione.pdf.p7m
- 49-Integrazione-Relazione di verifica dei DPA.pdf.p7m
- 50-Integrazione-Tav 1 rev.2023-Relazione di verifica dei DPA.pdf.p7m
- 51-Integrazione-Tav 1 rev.2023-Progetto ill. pubblica.pdf.p7m
- 52-ENAC-Richiesta di valutazione.pdf.p7m
- 53-Documento di risposta e integrazioni.pdf.p7m
- 55- Relazione previsionale di carattere insediativo.pdf.p7m
- 56-Studio del traffico.pdf.p7m
- 57-Studio impiantistico-Calcolo consumi energetici.pdf.p7m
- 58-Verifica previsionale-Impatto acustico.pdf.p7m
- 59-Relazione-Qualità dell'aria e bilancio CO2.pdf.p7
- 60-Documento di risposta ai pareri della seconda conferenza.pdf.p7m
- 62- Relazione esplicativa
- 63-Tav 6.0-Schema aree che non determinano consumo di suolo
- 64-Integrazio rel.- Qualità dell'aria e bilancio CO2.pdf.p7m;
- 65-Elenco elaborati-settembre 2023.pdf.p7m;

3)- di incaricare la Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità e Programmazione Territoriale alla sottoscrizione della convenzione urbanistica (Allegato B) quale parte integrante, dando mandato alla stessa di inserire nell'atto le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie e utili al fine di definire in tutti i suoi aspetti la convenzione medesima, fatta salva la sostanza dell'atto;

4)- di trasmettere alla Città Metropolitana – Servizio Pianificazione Urbanistica la presente delibera di approvazione;

5)- di dare atto inoltre che la presente deliberazione verrà pubblicata all'albo pretorio on line del Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della medesima;

6)- di dare atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune, in particolare dal provvedimento derivano maggiori entrate per contributo di sostenibilità vincolati all'accordo di programma Martignone quantificabili in € 1.079.460,00 che trovano imputazione nel Piano Esecutivo di gestione 2024/2026.

Infine, **la Giunta Comunale**, stante l'urgenza di procedere allo scopo di consentire agli uffici comunali competenti l'adozione dei provvedimenti dei quali questo atto è presupposto per la

stipula della convenzione urbanistica, con separata ed unanime votazione espressa nei modi e forme di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco/F.F.
Ruscigno Daniele

Il Segretario/F.F.
Maglione Maria Consiglia



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2024/1110 del 11/04/2024
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ad uso produttivo in AMBITO APS.Mi2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SITO IN VIA TOMBETTO IN LOCALITA' CREPELLANO. PUT 4/2021/URB – Fasc. 06.02. 2021/22
PROPRIETA': FA.TA. RICAMBI SPA – FUGAZZARO SILVANO E FUGAZZARO MILENA

PARERE TECNICO PROCEDIMENTALE

In merito alla proposta di provvedimento indicata in oggetto, il sottoscritto Federica Baldi, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Valsamoggia, 11/04/2024

Il Responsabile del Servizio
Federica Baldi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

Proposta N. 2024/1110 del 11/04/2024
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ad uso produttivo in AMBITO APS.Mi2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SITO IN VIA TOMBETTO IN LOCALITA' CREPELLANO. PUT 4/2021/URB – Fasc. 06.02. 2021/22
PROPRIETA': FA.TA. RICAMBI SPA – FUGAZZARO SILVANO E FUGAZZARO MILENA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

Valsamoggia, 13/04/2024

Il Responsabile del Servizio
Maria Consiglia Maglione
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

"OSSERVAZIONI ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO DI BOLOGNA N. 10 I.P. 98/2024 DEL 16/01/2024"

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO APS.MI2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SITO IN VIA TOMBETTO IN LOCALITA' CREPELLANO. PUT 4/2021/URB - FASC. 06.02. 2021/22.

N.	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	DESCRIZIONE SINTETICA	PROPOSTA DI DECISIONE
1	3065	18/01/2024	CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	<p>... omissis... In merito al dimensionamento del PSC e dell'Accordo territoriale sugli ambiti produttivi si esprime la seguente:</p> <p>OSSERVAZIONE 1: Si chiede di ridurre la superficie territoriale del PUA presentato al fine di garantire la coerenza con il "residuo" del dimensionamento definito nel PSC e nell'Accordo territoriale (pari a circa 5 ha), aggiornando di conseguenza gli elaborati e riducendo la capacità edificatoria che dovrà essere ricalcolata sulla base della nuova superficie territoriale nel rispetto dell'indice UT indicato nella scheda di POC. Il recepimento della presente osservazione è da ritenersi vincolante per l'attuazione del PUA.</p> <p>2.1.2 USI AMMESSI E CONVENZIONE URBANISTICA ...omissis... In merito alle Usi ammessi e Convenzione urbanistica si esprime la seguente OSSERVAZIONE 2: Si chiede di integrare la convenzione e le NTA con gli usi definiti negli elaborati 9 e 9a, limitare la possibilità di apportare modifiche alla proposta progettuale valutata al fine di garantire la coerenza della valutazione ambientale con l'assetto proposto, come rilevato anche da AACM. Si segnala inoltre la necessità di aggiornare la convenzione indicando le aree di cessione relative al verde e parcheggi, nonché tutti gli oneri a carico dell'attuatore, come sopra indicato, ed inserendo anche i tempi di realizzazione.</p> <p>2.1.3 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE ... omissis... In merito all'ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE si formula la seguente OSSERVAZIONE 3: Si chiede al Comune a garantire il rispetto dell'art. 3 dell'Accordo Territoriale sopra riportato, prevedendo un contributo dell'intervento in oggetto, alla realizzazione della ciclabile lungo la via Emilia integrando gli elaborati di PUA con tale prescrizione e indicando le risorse comunali o private (contributo di sostenibilità) messe a disposizione, da calcolare al netto di quelle che concorrono alla formazione del Fondo perequativo metropolitano. Si chiede inoltre di apportare le necessarie modifiche progettuali in recepimento delle richieste sopra formulate in merito alla rete ciclabile interna ed esterna al comparto.</p>	<p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 1: Si sono modificati gli elaborati grafici con la riduzione della superficie territoriale ST in coerenza con il residuo del dimensionamento definito nell'accordo territoriale pari a 5,34 ha, concentrando l'edificabilità data dal POC (riducendo la Su di 1.000 mq. sull'ambito) e individuando le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche ambientali ad elevata permeabilità che non potranno mai fare parte del TU in aree extra comparto da attuare nell'ambito del PUA. Quando sopra nel rispetto del principio di gerarchia della fonti che stabilisce che il Piano Urbanistico Attuativo non può fare variante al Piano Operativo Comunale POC; pertanto l'osservazione vincolante per l'attuazione del PUA viene accolta nel rispetto della norma, nel rispetto dell'interpretazione delle fonti del diritto e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico. PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 2 La convenzione urbanistica e le NTA prevedono gli usi ammessi dalla scheda POC n. 40. Si fa presente che in ogni caso qualsiasi variazione dall'uso produttivo comporta una nuova progettazione sia in termini di valutazioni ambientali che di standard, pertanto l'eventuale nuovo progetto dovrebbe in ogni caso tenerne conto ed adeguarsi. Con riferimento all'aggiornamento della convenzione in merito alle aree di cessione, si fa presente che come indicato all'art. 4 BIS lettera F) viene chiesta la monetizzazione oltre alle stesse isole di calore che rimangono private non essendo state conteggiate nella superficie territoriale, ma realizzate per il rispetto della prescrizione e verifica delle emissioni di CO2. IMPLICITAMENTE ACCOLTA</p> <p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 3 Il contributo di sostenibilità, come previsto in convenzione e nella scheda POC è già vincolato al 100% come indicato in accordo di programma ed esplicitato nell'Accordo degli ambiti produttivi, al Fondo del Martignone. L'accordo di programma in essere, viene monitorato dal Collegio di Vigilanza, pertanto il fondo accantonato sarà destinato come previsto e monitorato/concordato in sede di collegio di vigilanza nell'ambito produttivo del Martignone. Nell'ambito degli spazi isole di calore sono già previsti i percorsi ciclabili e pedonali ed il relativo collegamento con la pista ciclabile sulla Via Emilia. Vedasi gli elaborati grafici 40-Relazione Valsat Tavola B e 12-Tav. 8 Verifica standard urbanistici. Con riferimento alle entrate e uscite dallo stabilimento si fa presente che non ci sono accessi sulla Via Confortino come erroneamente indicato da ARPAE nel relativo parere. Considerando le strade chiuse in prossimità dello stabilimento e quelle a carreggiata molto limitata è sottinteso che le entrate e uscite dei mezzi pesanti saranno effettuate prioritariamente nel collegamento già</p>

"OSSERVAZIONI ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO DI BOLOGNA N. 10 I.P. 98/2024 DEL 16/01/2024"

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO APS.MI2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SITO IN VIA TOMBETTO IN LOCALITA' CREPELLANO. PUT 4/2021/URB - FASC. 06.02. 2021/22.

					<p>previsto. IMPLICITAMENTE ACCOLTA</p> <p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 4 Come sempre necessario nella presentazione dei singoli titoli abilitativi degli edifici, verrà fornita nuova documentazione previsionale di impatto acustico esecutiva in base al lay-out definitivo dell'attività, pertanto la presente richiesta risulta soddisfatta e non necessita di aggiornamento della Dichiarazione di Sintesi in quanto già previsto dalle normative vigenti. In sede di SCEA il tecnico progettista rileverà altresì attraverso un collaudo la rilevazione dei rumori. IMPLICITAMENTE ACCOLTA</p> <p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 5 La superficie permeabile del 30% ST è garantita come si può verificare dalla Tavola 12-Tav 8-Verifica degli standard urbanistici. Come si può vedere dalla tavola 11-Tav 7-Sovrapposizione via Tombetto-comparto il progetto di allargamento stradale riguarda solo 350 mq, essendo che la permeabilità è abbondantemente verificata tale intervento risulta insignificante. Le vasche di laminazione come indicato nella tavola 40- Relazione di Valsat pag 42 - 43 sono già state conteggiate come impermeabili e non rientrano nel conteggio della permeabilità (vedi 12-Tav 8- Verifica standard urbanistici - tabella verifica permeabilità) IMPLICITAMENTE ACCOLTA</p> <p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 6 Il presente intervento pianificato con il POC risulta in attuazione rispetto all'accordo di programma vincolato al Martignone, prevede già che il contributo di sostenibilità sia vincolato al 100% secondo quanto previsto dall'accordo di programma stesso oltre che richiamato nell'accordo sovracomunale degli ambiti produttivi, dando priorità ad interventi in attuazione e miglioramento del Polo Martignone. Si precisa che il Comune di Valsamoggia non può decidere in autonomia di spostare il vincolo al fondo perequativo, in quanto è in essere un accordo di programma sottoscritto nel 2008 in corso di attuazione sottoscritto dal Comune di Valsamoggia, Comune di Anzola dell'Emilia, Città Metropolitana di Bologna e soggetto attuatore (Centro Samoggia), oltre che l'Accordo territoriale degli ambiti sottoscritto nel 2012. Gli importi del contributo di sostenibilità sono quelli previsti dalla scheda POC 40 e all'art. 4 bis della convenzione. NON ACCOLTA</p> <p>RISPOSTA OSSERVAZIONE 7</p>
--	--	--	--	--	---

2.1.4 COMPATIBILITÀ ACUSTICA DELL'INTERVENTO ... omissis...

In merito alla **compatibilità acustica dell'intervento** si esprime la seguente **OSSERVAZIONE 4**: Si chiede di aggiornare gli elaborati di PUA e la Dichiarazione di sintesi prevedendo un collaudo acustico una volta che tutti gli impianti e le attività saranno a regime.

2.1.5 RISCHIO IDRAULICO E PERMEABILITÀ ... omissis...

In riferimento al **RISCHIO IDRAULICO E PERMEABILITÀ** si esprime la seguente **OSSERVAZIONE 5**: Si chiede di esplicitare nelle NTA, nella Convenzione urbanistica e nella Dichiarazione di sintesi quanto sopra evidenziato in tema di permeabilità e pericolosità idraulica.

2.1.6 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO ... omissis...

In merito al **FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO** si formula la seguente **OSSERVAZIONE 6**: Si chiede al Comune di fornire una prima quantificazione degli importi e di provvedere a comunicarla alla Città metropolitana.

"OSSERVAZIONI ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO DI BOLOGNA N. 10 I.P. 98/2024 DEL 16/01/2024"

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO APS.MI2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, SITO IN VIA TOMBETTO IN LOCALITA' CREPELLANO. PUT 4/2021/URB - FASC. 06.02. 2021/22.

				<p>2.1.7 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI ... omissis..</p> <p>In merito a VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI si formula la seguente</p> <p>OSSERVAZIONE 7: Si chiede di integrare la convenzione indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni e la presentazione dei titoli edilizi, in coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.</p>	<p><i>Considerando che l'attuatore a dimostrato più volte la necessità di attuare si integra la convezione indicando 4 anni dalla sottoscrizione per la presentazione del primo titolo abilitativo.</i></p> <p>ACCOLTA</p>

ALLEGATO B

COMUNE DI VALSAMOGGIA

Provincia di Bologna

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO APS.Mi 2 INCLUSO NEL POC (2018-2023) SCHEDA N. 40 DENOMINATO "MARTIGNONE 3" IN CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI SITO IN VIA TOMBETTO LOCALITA' CREPELLANO (AMBITO APS.Mi 2 NEL RUE, PSC E POC VIGENTI). PUT 4/2021/URB – FASC. 06.02. 2021/22

L'anno 2024, questo giorno ##### del mese di ##### in ##### Via #####,

Davanti a me, Dott. ##### - Notaio in #####, iscritto al Collegio Notarile ##### - si sono costituiti:

- 1) BALDI FEDERICA nata a ...omissis... domiciliata per la carica presso la Sede Municipale, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità e Programmazione Territoriale in forza del Decreto del Sindaco prot. 14070 del 12/03/2024 e rappresentante del COMUNE DI VALSAMOGGIA (codice fiscale 03334231200) per dare esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. ## del ##### con la quale è stata approvata la minuta di convenzione urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APS.Mi 2 incluso nel POC (2018-2023) scheda n. 40 denominato " Martignone 3" in conformità agli strumenti urbanistici sito in via Tombetto localita' Crespellano (ambito APS.Mi 2 nel RUE, PSC e POC vigenti), in atti presso la Sede Municipale esecutiva ai sensi di legge;
- 2) la Dott.ssa TADDEI PATRIZIA nata ... omissis... la quale interviene al presente atto non in proprio nome,

ma per conto e rappresentanza come Legale Rappresentante della società FA.TA. RICAMBI S.p.A con sede a ...omissis... proprietaria della porzione di terreno distinta catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 8 Mappali 11, 12, 17, 18, 404, 638, 640, 642 e 644 con superficie totale di mq 71.659

- 3) il Sig. FUGAZZARO SILVANO nato a ... omissis... , cittadino italiano di stato civile vedovo – il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario della porzione di terreno distinta catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 8 Mappale 15 della superficie di mq. 4.660 e proprietario della porzione di terreno distinta catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 8 Mappali 639, 641, 643 e 645 con superficie totale di mq 7.077
- 4) la Sig. FUGAZZARO Milena, nata a ... omissis... , cittadina italiana coniugata di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni – la quale interviene al presente atto in qualità di comproprietaria della porzione di terreno distinta catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 8 Mappale 15 della superficie di mq. 4.660

per complessivi 83.396 di superficie catastale;

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

SI PREMETTE

- 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 è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19/12/2013 il Piano Strutturale Comunale PSC;
- che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- che è stata approvata variante al RUE con delibera di c.c. del Comune di Valsamoggia n. 5 del 28/01/2016;
- che sono state adottate variante al PSC 2015 e variante al RUE 2016 rispettivamente con delibera c.c. del Comune di Valsamoggia n. 122 e n. 123 del 20 Dicembre 2016;
- che sono state approvate variante al PSC 2015 e variante al RUE 2016 con delibera c.c. del Comune di Valsamoggia n. 84 e n. 85 del 16 Novembre 2017;
- che è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di c.c. n. 34 del 12/06/2018 ed entrato in vigore in data 11/07/2018;
- che i soggetti elencati ai punti 2 , 3 e 4 sono proprietari della porzione di terreno comprendente la totalità delle aree di terreno che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APS.Mi 2 incluso nel POC (2018-2023) scheda n. 40 denominato “Martignone 3” in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, sito in via Tombetto catastalmente censito in Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 8 Mappali 11, 12, 17, 18, 404, 638, 640, 642, 644, 15, 639, 641, 643 e 645 per complessivi mq 83.396;
- che tutti i terreni di cui sopra sono compresi in un Comparto di Superficie Territoriale pari a mq 83.396 assoggettato ad ambito APS.Mi 2;
- che dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19/12/2013 e

- successive varianti in ambito APS.Mi 2;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 2013 e successive varianti in ambito APS.Mi 2;
 - che dette aree risultano inserite nel Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera di c.c. n. 34 del 12/06/2018 ed entrato in vigore in data 11/07/2018;
 - che pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, la sola Società FA.TA. RICAMBI S.p.A di cui in premessa verrà indicata come “soggetto attuatore”, in quanto risulta essere l'unico soggetto ad intervenire direttamente per l'attuazione del PUA in oggetto, mentre la proprietà Fugazzaro Silvano e la proprietà Fugazzaro Milena non intervengono come attuatori ma per la sola parte di proprietà relativa alle superfici previste nel progetto Comunale di adeguamento della via Tombetto, i quali si rendono disponibili alla cessione delle aree necessarie a tale allargamento fronte indennità prevista;
 - che il soggetto attuatore ha presentato in data 09/12/2021 prot. 62501 (P.U.T. 4/2021/URB – Fasc. 06.02. 2021/22) e successive integrazioni prot. 37321 del 05/07/2022, prot. 31671 del 29/05/2023, prot. 48428 del 08/09/2023, prot. 51545 del 27/09/2023 e prot. 17450 del 28/03/2024 richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APS.Mi 2 incluso nel POC (2018-2023) scheda n. 40 denominato “Martignone 3” sito via Tombetto, per ottenere, in conformità al RUE, PSC, POC, titolo abilitativo ad intervenire nell'area in oggetto mediante la realizzazione di nuove costruzioni con destinazione produttiva e delle relative aree destinate a standard pubblico;
 - che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile totale SU, calcolata ai sensi del POC, pari a mq 24.000 per edilizia produttiva (usi ammessi Scheda n. 40 del POC);

- che in seguito alle disposizioni di legge, la concessione per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune ed i soggetti attuatori;
- che nella seduta del 15/12/2021 P.U.T. 2020/000015/CQAP la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso il relativo parere con esito favorevole;
- che con delibera di Giunta Comunale n. ##### del #####, esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra citata) è stata approvato Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APS.Mi 2 incluso nel POC (2018-2023) scheda n. 40 denominato “Martignone 3” sito via Tombetto, contenente, oltre allo schema della convenzione da stipularsi fra il Comune ed il soggetto attuatore dell’intervento, anche i seguenti elaborati tecnici:
 - 5-Tav 1-Documentazione cartografica.pdf.p7m;
 - 6-Tav 2-Documentazione catastale.pdf.p7m;
 - 6-Visura Terreni e Fabbricati in Valsamoggia – Fugazzaro Milena.pdf.p7m;
 - 7-Tav 3-POC (2018-2023) scheda n. 40-Martignone 3.pdf.p7m;
 - 8-Tav 4-Documentazione fotografica.pdf.p7m;
 - 9-Tav 5-Rilievo planialtimetrico.pdf.p7m;
 - 10-Tav 6-Planimetria quotata-zonizzazione.pdf.p7m;
 - 11-Tav 7-Sovrapposizione via Tombetto- comparto.pdf.p7m;
 - 12-Tav 8-Verifica standard urbanistici.pdf.p7m;
 - 13-Tav 9-Schemi tipologie edilizie.pdf.p7m;
 - 14-Tav 9a-Schemi tipologie edilizie.pdf.p7m;
 - 15-Tav 10-Sezioni di progetto.pdf.p7m;
 - 16-Tav 11a-Reti fognarie Relaz. Tec-ill e idraulica.pdf.p7m;
 - 17-Tav 11b-Planim.generale.pdf.p7m;

- 18-Tav 11c-Planim.dettaglio.pdf.p7m;
- 19-Tav 11d-Vasca Comparto.pdf.p7m;
- 20-Tav11eVasca_Carpineta_Relaz._tec_ill_e_idraulica.pdf.p7m;
- 21-Tav 11f-Vasca_Carpineta.pdf.p7m;
- 22-Tav 12_Schemi_reti_acqua_gas_Snam.pdf.p7m;
- 23- Tav 13-Schemi reti-Enel-Terna.pdf.p7m;
- 24-Tav 14-Schemi reti-Tim.pdf.p7m;
- 25-Tav 15-Schemi reti-illuminazionepubblica.pdf.p7m;
- 26-Tav 16-Planimetria del verde.pdf.p7m;
- 27-Tav 17-Segnaletica-D.P.R. 503-96.pdf.p7m;
- 28-Tav 18-Relazione paesaggistica ambientale.pdf.p7m;
- 29-Tav 19-Relazione tecnica.pdf.p7m;
- 30-Tav 20-Norme tecniche.pdf.p7m;
- 31-Tav 21-Viste prospettiche renderizzate.pdf.p7m;
- 33-Relazione geologica 21.155 rel rev02.pdf.p7m;
- 35-Relazione riduzione rischio idraulico.pdf.p7m;
- 36-Relazione di verifica dei DPA.pdf.p7m;
- 37-Progetto pubblica-illuminazione.pdf.p7m;
- 38-Verifica interesse archeologico-VIARCH.pdf.p7m;
- 39-Relazione APEA.pdf.p7m;
- 40-Relazione di Valsat.pdf.p7m;
- 41-Sintesi non tecnica.pdf.p7m;
- 42-TAV. 12a-Interferenze con metanodotto SNAM.pdf.p7m
- 43-Relazione tecnica-Assorbimento CO2.pdf
- 45-Relazione prospezione archeologica.pdf.p7m
- 48-Tav.11g-Piano manutenzione vasche di laminazione.pdf.p7m
- 49-Integrazione-Relazione di verifica dei DPA.pdf.p7m
- 50-Integrazione-Tav 1 rev.2023-Relazione di verifica dei DPA.pdf.p7m
- 51-Integrazione-Tav 1 rev.2023-Progetto ill. pubblica.pdf.p7m
- 52-ENAC-Richiesta di valutazione.pdf.p7m

- 53-Documento di risposta e integrazioni.pdf.p7m
- 55- Relazione previsionale di carattere insediativo.pdf.p7m
- 56-Studio del traffico.pdf.p7m
- 57-Studio impiantistico-Calcolo consumi energetici.pdf.p7m
- 58-Verifica previsionale-Impatto acustico.pdf.p7m
- 59-Relazione-Qualità dell'aria e bilancio CO2.pdf.p7m
- 60-Documento di risposta ai pareri della seconda conferenza.pdf.p7m
- 62- Relazione esplicativa
- 63-Tav 6.0-Schema aree che non determinano consumo di suolo
- 64-Integrazio rel.- Qualità dell'aria e bilancio CO2.pdf.p7m;
- 65-Elenco elaborati-settembre 2023.pdf.p7m;

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 di iniziativa privata 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 di intervenire sui terreni di cui in premessa, nel rispetto del RUE, PSC e POC vigenti, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, delle tavole di progetto dello stesso e di ogni altra disposizione interessante l'intervento oggetto del Piano Urbanistico Attuativo.

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

Il soggetto attuatore potrà dare attuazione al Piano Urbanistico Attuativo approvato dopo la stipula della presente convenzione e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La durata massima del Piano Urbanistico Attuativo e il termine per la sua attuazione sono stabiliti in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione urbanistica, scaduti i quali, per gli interventi non realizzati, si applicheranno le normative vigenti. Per tutte le opere soggette ad autorizzazione di enti esterni, il soggetto attuatore dovrà sottostare alle prescrizioni da essi impartite.

Il primo titolo abilitativo di un edificio dovrà essere presentato entro quattro anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La progettazione esecutiva delle opere previste nel successivo art. 4

dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto previsto dalle leggi e regolamenti vigenti, nonché dagli accordi intercorsi con l'area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale seguendone le gradualizzazioni operative riportate nei capitoli seguenti.

I singoli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo, salvo quanto previsto da normative vigenti.

L'occupazione degli immobili potrà avvenire solo subordinatamente alla verifica della presenza delle urbanizzazioni di pertinenza così come individuato nel successivo articolo 4, ed al conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia.

Art. 4

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria ed i relativi allacciamenti sono a carico del soggetto attuatore, e verranno realizzate contestualmente agli interventi edilizi e comunque entro il termine fissato dal 2° comma del precedente articolo 3.

Il soggetto attuatore, per sé, e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune entro i termini stabiliti al successivo Art. 5, le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo le quali ammontano a complessivi mq 1.379 circa, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato del Piano Urbanistico Attuativo -10-Tav 6-Planimetria quotata-zonizzazione.pdf.p7m), e così distinte:

- marciapiedi, strade ecc. 1.379. mq;

Il Comune ed il soggetto attuatore danno atto e convengono che con la cessione delle aree destinate ad urbanizzazione e con la realizzazione da parte dell'attuatore stesso e/o loro aventi causa delle opere indicate negli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo, tutti gli obblighi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria U1, dovuti per l'attuazione del comparto e della potenzialità edificatoria,

dovranno ritenersi assolti. Danno altresì atto che, così come in premessa indicato, gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Secondaria U2, D+S o Costo di Costruzione che dovranno essere versati al ritiro dei singoli titoli abilitativi secondo i parametri comunali vigenti alla data di presentazione delle singole istanze.

Il soggetto attuatore, per sé e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga:

- a) a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo e dei progetti esecutivi, tutte le opere di urbanizzazione (salvo quelle previste nel progetto comunale di adeguamento della via Tombetto) sino al funzionale collegamento con le esistenti infrastrutture, impianti e sedi pubbliche al fine di garantire la necessaria fruibilità e funzionalità.
- b) a completare e mantenere in via ordinaria e straordinaria le opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti interessati. Dette opere di manutenzione dovranno essere svolte a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso di inadempienza protrattasi per oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta comunale d'intervento, il soggetto attuatore autorizza sin da ora l'Amministrazione Comunale alla esecuzione diretta dei lavori ed alla escussione della quota fidejgarantita necessaria alla copertura dei costi suddetti, nessuno escluso.
- c) a realizzare a propria cura e spese la pista ciclabile su suolo privato ad uso pubblico che sarà oggetto di collaudo anche se non formalmente presa a carico dall'Amministrazione Comunale.

I titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del permesso di costruire riguardante le opere di urbanizzazione primaria prescritte.

Prima dell'ultimazione degli edifici o di parti funzionali degli stessi

relativi a ciascuno stralcio dovranno essere completate e funzionanti le seguenti opere:

- Asfalto di base nella viabilità, e marciapiedi;
- Fogne per acque bianche e nere;
- Impianti per acqua, gas, Enel, Telefono e Pubblica illuminazione;
- Opportuna segnaletica stradale.

Il mancato rispetto dei tempi di completamento delle opere in funzione a quanto precisato negli articoli 3 e 4 comporta l'inagibilità degli edifici e il conseguente intervento dell'Amministrazione Comunale.

Il soggetto attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Valsamoggia tutte le porzioni di terreno in proprietà nonché le opere oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dalla vigente legislazione statale, regionale e comunale individuati nelle tavole del Piano Urbanistico Attuativo.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate sulle tavole di progetto del Piano Urbanistico Attuativo e negli allegati elaborati descrittivi delle opere stesse di cui alla delibera della Giunta comunale n. #### del #####.

L'importo complessivo di tutte le opere viene presuntivamente indicato, al fine delle garanzie da rilasciarsi, a Euro 474.812,00 come da relazione di previsione di spesa estimativa (-29-Tav 19-Relazione tecnica.pdf.p7m;) agli atti presso l'area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale e fideiussionedi Euro 474.812,00 (quattrocentosettantaquattroottocentododici\00) che verrà consegnata, durante la stipula della presente convenzione.

Prima della realizzazione delle opere previste al presente articolo, dovranno essere presentati i progetti esecutivi delle opere stesse.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale e del Collaudatore in corso d'opera nominato dall'Amministrazione Comunale ed a carico del Soggetto

Attuatore, scelto sulla base di una terna proposta dall'Amministrazione Comunale ed inoltre secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (Enti di cui alle Conferenze di Servizi ecc.). Il collaudatore è collaudatore anche delle opere strutturali (cemento armato – sismica), qualora presenti. Per la richiesta di collaudo e presa a carico delle opere ed aree di urbanizzazione, dovrà essere utilizzata specifica modulistica del Servizio Urbanistica. Qualora necessarie, il Soggetto attuatore si impegna sin da ora a fornire una copia cartacea al collaudatore in corso d'opera della documentazione necessaria per i sopralluoghi di cantiere e finali.

**Art. 4 bis – CLAUSOLE SPECIFICHE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO**

A)- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' SCHEDA N. 40 POC

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

a) Versare in sede di stipula della convenzione un importo pari a Euro 230.172,96 a favore del Comune di Valsamoggia come previsto dal paragrafo 4 della scheda POC n. 40, calcolato sui valori parametrici di cui alla Delibera di Giunta Comunale di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016.

VALORE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI

b) Versare in sede di stipula della convenzione un importo pari a € 1.045.272,00 (€1.079.460,00 – €34.188,00 finanziamento vasca di laminazione, quota ITM spa, lettera C) a favore del Comune di

Valsamoggia come previsto dal paragrafo 4 della scheda POC n. 40. Pertanto con la realizzazione e il collaudo dell'opera, si intendono assolti gli impegni di cui all'art. 2 punto 1 della integrazione alla convenzione urbanistica Notaio Paolo Bonoli Rep. 60482 Racc. 27662 del 08/06/2010, per la quota FATA RICAMBIA SPA e verrà svincolata la relativa fidejussione; mentre per la quota ITM (ex TITAN ITALIA), la quota di € 34.188,00 verrà fatta richiesta di versamento dell'importo a favore del Comune di Valsamoggia e a seguito del versamento verrà svincolata la relativa fidejussione.

Il contributo di sostenibilità e il valore dei diritti edificatori integrativi assegnati dovranno essere vincolati e destinati come previsto dall'Accordo di programma del Martignone e successivo accordo territoriale sovracomunale per gli ambiti produttivi.

B)- TOMBINAMENTO DI PORZIONE DEL RIO CARPINETA E CESSIONE CON MONETIZZAZIONE DI PORZIONE DI VERDE PUBBLICO

Come opera esterna al comparto è previsto il tombinamento di un piccolo tratto del Rio Carpineta (circa 25 m), da potersi considerare come prolungamento del tombamento già esistente nella zona industriale Ca' D'oro. Il tombinamento con la conseguente pavimentazione impermeabile sull'aiuola privata e l'eliminazione di alcuni parcheggi privati interni al lotto (che per tale modifica esenterà il lotto privato esistente a doversi adeguare agli standard attuali e di conseguenza l'equivalente di verde e di parcheggi privati occupati dalla nuova pavimentazione verranno spostati in altra zona di proprietà FA. TA. Ricambi S.p.A. e/o Società di Leasing senza doversi adeguare ai nuovi standard attuali) e la pavimentazione impermeabile sulla porzione di verde pubblico, che verrà monetizzato, permetterà di mettere in comunicazione l'area edificata ed utilizzata dalla ditta Euroricambi S.p.A. (controllata dalla società FA.TA. RICAMBI S.p.A. attuatrice del PUA) con la nuova area oggetto di PUA.

Il soggetto attuatore e il Comune di Valsamoggia si impegnano con il presente atto rispettivamente all'acquisizione e alla cessione dell'area distinta catastalmente al Foglio 8 Mappali 656 e 658 Sezione A di superficie 160 mq. Come da frazionamento effettuato dal Soggetto Attuatore ed a sue spese prot. 2024/30558 del 15/03/2024 (fascia di verde pubblico che separa il Rio Carpineta dalla recinzione del piazzale della ditta Euroricambi S.p.A. controllata dalla società FA.TA. RICAMBI S.p.A. attuatrice del PUA). Il corrispettivo di monetizzazione a metro quadro (€ 44,66/mq.), per un totale di € 7.145,60, che è stato versato anticipatamente alla presente convenzione.

La realizzazione dell'opera di tombinamento dovrà rispettare i canoni imposti dall'Amministrazione Comunale e dagli enti preposti alla sua approvazione in sede di presentazione del titolo abilitativo. Il Soggetto Attuatore garantisce che le opere verranno effettuate a regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto e delle eventuali prescrizioni, con tutti gli impianti in perfetta regola d'arte ed efficienza, tenendo sin d'ora il Comune di Valsamoggia sollevato da qualsiasi danno, lite, molestia o evizione.

C- NUOVA VASCA DI LAMINAZIONE DI CUI ALLA INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE NOTAIO PAOLO BONOLI REP. 60482 RACC. 27662 DEL 08/06/2010

Ai sensi dell'art. 2 della integrazione alla convenzione urbanistica Notaio Paolo Bonoli Rep. 60482 Racc. 27662 del 08/06/2010, FATA RICAMBI SPA e TITAN ITALIA SPA (ora ITM SPA), si sono assunte l'impegno di finanziare il progetto di una opera pubblica per la quota complessiva di € 111.000,00, garantiti dalle fidejussioni bancarie come seguono:

- Unicredit fidejussione bancaria n. 460831366226 del 16/11/2009 per un importo di € 76.812,00 intestata a FA.TA. RICAMBI SPA;
- Intesa San Paolo fidejussione bancaria n. 08493/8200/00802978 del 25/05/2020 per un importo di € 34.188,00 intestata a ITM SPA;

La quota di spettanza ITM spa verrà detratta dal contributo di

sostenibilità da versarsi ai sensi della scheda 40 come indicato alla precedente lettera C, in quanto realizzata da FATA RICAMBI SPA. Il Comune di Valsamoggia provvederà a richiedere il versamento di detto importo alla Società ITM spa all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. Di seguito ne verrà di conseguenza svincolata la relativa fidejussione.

D- VASCHE DI LAMINAZIONE PRIVATE DELL'AMBITO

Le vasche di laminazione rimangono private sia come aree che come opere e di conseguenza come manutenzione.

E- SERVITU' PRESENTI SULL'AREA OGGETTO DI CESSIONE

Con il presente atto sono fatti salvi gli atti di servitù presenti sull'area, con riferimento all'elettrodotto Enel in cavo sotterraneo Rep. 14091 e 14099 Racc. 8482 Notaio Marco Franchini del 12/12/2014 (Fugazzaro Silvano), servitù Snam del 20/03/1972 Rep. 6414 racc, 4589 Notaio Guido Alessandro Magnani 07/02/1972 Rep. 6420 del 14/03/1972 Rep. 6534 e con terna costituzione bonaria di servitù (Sigg. Fugazzaro) e per metanodotto con Snam Rep. 35372 notaio Valerio Auriemma di Bologna del 13/10/2022 e Rep. 55068 notaio Mauro Barisone di Imola del 6/12/2022 (FA.TA. RICAMBI – SOCIETA' PER AZIONI).

F- STANDARD URBANISTICI

Viene ottemperata alla richiesta dello standard urbanistico a parcheggio pubblico (P1) $ST \times 3\% = 83.396 \times 3\% = 2.502$ mq e a verde pubblico (U) $ST \times 12\% = 83.396 \times 12\% = 10.008$ mq tramite la monetizzazione dei parcheggi pubblici (P1) 2.502 mq con versamento alla presente convenzione del corrispettivo a metro quadro (€ 49,42/mq.) per un totale di € 123.648,84 e la realizzazione di opere di abbattimento isole di calore da realizzarsi in area da concordare, in seguito, con il Comune di Valsamoggia e da individuarsi all'interno dell'ambito del Martignone

Art. 5

Garanzie

A) opere di urbanizzazione primaria

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4 il solo soggetto attuatore, per loro e per i loro aventi causa, si impegna a costituire e a consegnare all'atto della stipula della presente convenzione, fideiussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa, di importo corrispondente alla valutazione del costo, presuntivamente fissato in Euro 474.812,00 (quattrocentosettantaquattroottocentododici\00) delle opere di urbanizzazione. La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla esecuzione delle opere su nulla osta dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale, sentito il collaudatore in corso d'opera e il competente Servizio Urbanistica.

Qualora vi sia inadempienza totale o parziale, il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del soggetto attuatore e/o loro aventi causa e a loro spese, previa messa in mora con un preavviso non inferiore a mesi uno.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale dopo il collaudo con esito positivo.

Il collaudo sarà effettuato da un libero professionista incaricato dall'Amministrazione, scelto dal soggetto attuatore sulla base di una terna di professionisti proposta dall'Amministrazione Comunale stessa a cura e spese del soggetto attuatore e/o suoi aventi causa. Il collaudo avverrà in corso di realizzazione delle opere e l'atto finale dovrà essere redatto entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il collaudo dovrà riguardare il complesso delle opere eseguite (compreso quelle strutturali se presenti) e conterrà la verifica di rispondenza dei lavori svolti anche in conformità ai requisiti eventualmente imposti dagli Enti esterni.

Il verbale di collaudo dovrà essere consegnato al soggetto

attuatore e/o loro aventi causa entro trenta giorni dalla data di effettuazione del collaudo stesso.

Le opere dovranno essere prese in carico, quindi trasferite in proprietà all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione entro tre mesi dalla consegna del verbale di collaudo.

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale tutte le porzioni di terreno in proprietà nonché le opere oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni individuate sugli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo. Le stesse dovranno essere individuate da specifici mappali (non sono ammessi subalterni); i mappali delle strade dovranno essere separati dai mappali relativi ad altri standard, sulla base di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio.

Le opere previste verranno realizzate dal soggetto attuatore nei termini e con le condizioni stabilite dalla presente convenzione.

B) Opere di urbanizzazione secondaria:

L'onere monetario per tali opere dovrà essere corrisposto al ritiro dei titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati oggetto della presente del Piano Urbanistico Attuativo secondo le modalità di cui al precedente punto 2) e le tariffe vigenti al momento di presentazione delle istanze.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto, a carico del soggetto attuatore, si intendono indivisibili e solidali.

Nel caso di alienazione di aree, il soggetto attuatore che sottoscrive il presente atto si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno degli acquirenti di subentrare in tutto o in parte negli impegni assunti dall'attuale soggetto attuatore.

Art. 6

Sanzioni a carico della proprietà inadempiente

A seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte del soggetto attuatore 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 solo soggetto attuatore esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale e i Sigg. Fugazzaro Silvano e Milena 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.

Art. 8

Disposizioni finali

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 .