



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 42 del 16/04/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA "b" DELL' AMBITO AN.e (SCHEDA N. 56 POC) IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA' CREPELLANO CAPOLUOGO. (P.U.T. 1/2022/URB – Fasc. 06.02 2022/1)

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **sedici** del mese di **aprile** alle ore **16.00**, presso la sede comunale, 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:

- in data 17/12/2013 è stato sottoscritto tra le parti un Accordo ex art.18 della Legge Regionale 20/2000 teso a realizzare opere di interesse pubblico nel territorio del Comune di Castello di Serravalle a fronte del riconoscimento di quote di edificabilità alla Fondazione Duemila, alla Immobiliare Porta Castello S.p.A. e ai sig.ri Vaccari Silvano e Vespi Diana da individuarsi nel territorio del Comune di Crespellano;
- con deliberazioni C.C. nn. 113 e 114 del 19.12.2013 il Comune di Crespellano ha approvato il PSC e il RUE di cui alla L.R. n.20/2000;
- con L.R. n. 1/2013 è stato istituito, con decorrenza dall'01.01.2014, il Comune di Valsamoggia mediante fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno;
- "il Comune", come tutti i Comuni facenti parte dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese, ha approvato varianti al PSC e al RUE da ultimo con deliberazioni C.C. nn. 84 e 85 del 16.11.2017;
- "il Comune", con deliberazioni di C.C. n. 27 del 05.04.2017 e n. 34 del 12/06/2018, ha rispettivamente adottato ed approvato il primo POC, entrato in vigore l'11/07/2018, data di pubblicazione sul BURERT, di cui costituisce parte integrante e sostanziale la scheda n. 56 "Crespellano Est" Ambito AN.e "Ambito perequativo per nuovi insediamenti";
- detto Ambito risulta suddiviso in tre sub-ambiti (A,B,C) destinati in parte (sub-ambiti A e B) a ospitare diritti edificatori già previsti in altri comuni dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese;
- la scheda POC n.56 citata indica quali modalità di attuazione di tale sub-ambito B i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 28/12/2021 è stata approvata la parziale modifica dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/90 sottoscritto in data 17/12/2013;
- in data 30.12.2021 è stato pertanto sottoscritto il nuovo Accordo integrativo Art. 18 L.R. 20/2000 assunto al protocollo P.G. 66284 del 30/12/2021;
- i Soggetti Attuatori hanno presentato con prot. 66281 del 30/12/2021 e successive integrazioni prot. 18084 del 11/04/2023, prot. 21953 del 02/05/2023, prot. 44009 – 44011 – 44013 – 44014 – 44015 – 44016 - 44017-44018 del 07/08/2023, prot. 44891 del 12/08/2023, prot. 53384 del 09/10/2023 e prot. 8197 del 13/02/2024 istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata onde realizzare nel sub-ambito B di cui sopra, in conformità al PSC, RUE e POC vigenti, i diritti

edificatori ad esso assegnati da destinare a tutti gli usi ammessi dai sopraindicati strumenti urbanistici (come da scheda POC, escluso commercio);

- mediante conferenze di servizi, tenutesi in data 24/05/2023 verbale n. 1, in data 06/09/23 verbale n. 2 ed in data 30/10/2023 verbale n. 3 conclusiva, sono stati acquisiti i prescritti pareri;

Constatato che:

La superficie territoriale è di circa 24.823,00 HA ricompresa nel perimetro di intervento, è ripartita nei seguenti ambiti di PSC:

L'intervento prevede la realizzazione di una superficie utile edificabile (SU) complessiva di mq 7.000, così ripartita:

- Fondazione Duemila mq 1.567,50 di Su
- Immobiliare Porta Castello spa mq 1.045,40 di Su
- Sig.ri Vaccari e Vespri mq 405,20 di Su
- Comune di Valsamoggia mq 3.981,90 di Su
- per complessivi mq 7.000 di Su

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 21.03.2024 è stata approvata la parziale modifica dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/90 sottoscritto in data 30.12.2021;

- è stato pertanto approvato e verrà sottoscritto il nuovo Accordo integrativo Art. 18 L.R. 20/2000;

Le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni le quali ammontano a complessivi mq. 18.089,00, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato, e così distinte:

- Verde pubblico mq 6.313 mq > min normativo 90% x 7.000 = 6.300 mq
- parcheggi pubblici: 1.433,10 mq > min normativo 20% x 7.000 = 1.420mq
- sedi stradali e marciapiedi 3.076,00 mq.
- area a verde permeabile 7.230 mq.
- cabina enel 13 mq.

Dato atto che:

- il PUA è conforme a quanto previsto dagli artt. 31 – 35 della L.R. n. 20/2000:

Relativamente al PUA:

- è stato dato avviso del deposito e pubblicazione mediante:

- a) pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Valsamoggia dal 22/11/2023;
- b) pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna Telematico BURERT in data 22/11/2023 periodico Parte II n. 325;
- c) pubblicazione sul sito web del Comune di Valsamoggia – Territorio - Urbanistica - Pianificazione Urbanistica a decorrere dal 22/11/2023, in sostituzione della pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale;

- 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 19/04/2023 verbale n.ro 2023/00005;

- della Città Metropolitana di Bologna - Atto del Sindaco Metropolitano n. 60 del 12/03/2024 I.P. 1134/2024, pervenuto in data 13/03/2024 prot. 14355 con parere favorevole condizionato in merito alla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale VALSAT, relazione istruttoria;

- del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Bologna in materia di vincolo sismico, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano n. 60 del 12/03/2024;

- di Arpae AACM prot. 20269/2023, allegato all'atto del Sindaco Metropolitano n. 60 del 12/03/2024,

Ritenuta la propria competenza a procedere nel merito trattandosi, come detto, di PUA conforme al RUE e PSC e POC 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;

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;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune; in particolare dal provvedimento deriva un incremento patrimoniale in quanto, una volta concluse le opere di urbanizzazione sia del comparto che extra-comparto, le stesse verranno cedute all'Amministrazione Comunale, la quale dovrà poi prevedere le spese per la futura manutenzione. Inoltre, per questo ambito, l'Amministrazione Comunale è anche proprietaria di un'area (lotti 9-10-11) dove è prevista la quota ERS degli alloggi; pertanto, rispetto alle opere di urbanizzazione, avrà per quota parte un onere di realizzazione. Acquisirà inoltre al patrimonio comunale, secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, un immobile a Calcara e un'area verde, priva di capacità edificatoria, a Castello di Serravalle.

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;

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 piano urbanistico attuativo di iniziativa privata 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) della convenzione urbanistica (Allegato A2), materialmente allegati al presente atto:

A1 ELENCO ELABORATI_Rev03.pdf.p7m;

A3 copia Accordo ex art. 18_Rev01.pdf.p7m;

A4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE_Rev01.pdf.p7m;

A5 Documentazione_fotografica_Rev01.pdf.p7m;

A6 REL.GEOLOGICA_Rev01.pdf.p7m;

A7 Fattibilità GEOLOGICA_Rev01.pdf.p7m;

Sdt_CRS_Crespellano-Complessivo_20230927.pdf.p7m;

Relazione di compatibilità idraulica per il rischio idraulico.pdf.p7m;

B1 Stralcio POC e RUE_Rev01.pdf.p7m;

B2 Tavola dei Vincoli_Rev01.pdf.p7m;

B3 Zonizz.Acustica_Rev01.pdf.p7m;

B4 Estratto PGRA_Rev01.pdf.p7m;

B5 Mappa di vincolo navigazione aerea_Rev01.pdf.p7m;

C1 VALSAT Crespellano AN6_B 2023 PUA.pdf.p7m;

C2 Sintesi non tecnica Crespellano AN6_B 2023.pdf.p7m;

C3 DPCA Crespellano AN6_B 2023.pdf.p7m;
SINTESI NT VALSAT Crespellano AN6 UNITARIO ottobre 2023.pdf.p7m;
VALSAT Crespellano AN6 UNITARIO ottobre 2023.pdf.p7m;
DPCA crespellano AN6 unitario Ottobre 2023.pdf.p7m;
D1 Amb56-REL.TECNICA_Rev03PM.pdf.p7m;
D2 Relazione Idraulica_Rev03.pdf.p7m;
D3 REL.ILLUMINOTECNICA_Rev1.pdf.p7m;
D4 Amb56-REL.AMBIENTALI_Rev01.pdf.p7m;
D5 NTA-Amb56 B-stesura controded.pdf.p7m;
D6 Cme urbanizzazioni_Rev01.pdf.p7m;
D7 REL.TERRE E ROCCE_Rev02.pdf.p7m;
E1 Mappa_catastale_SDF_Rev3.pdf.p7m;
E2 Rilievo planialtimetrico PUA_Rev2.pdf.p7m;
E3 sottoservizi esistenti_Rev3-25.09.23.pdf.p7m;
E4 Planimetria progetto U.A e distanze_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
E5 Planimetria progetto dotaz.pertinenziali+Territoriali_Rev02-050823.pdf.p7m;
E6 Planimetria progetto aree pavimentate e permeabili_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
E7 Profili urbanistici_56 B - stesura controded.pdf.p7m;
E8 TIPOLOGIE EDILIZIE Rev01.pdf.p7m;
E9 ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI Rev03- 25.09.23.pdf.p7m;
E10 Segnaletica orizzontale e verticale_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
E11 VIABILITA'.pdf.p7m;
OU1 Illuminazi.Pubblica_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU2 Particolari sezioni stradali_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU3 schema fognatura pubblica bianca nera_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU4 rete ENEL_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU5 schema rete acquedotto_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU6- schema rete Telecom_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU7 Progetto Verde_Rev03-25.09.23.pdf.p7m;
OU8 STRALCI ESECUTIVI OU_Rev03.pdf.p7m;
F1 Rilievo planialtimetrico Via Campazza_Rev01.pdf.p7m;
F2 Aree Art.18 Serravalle_Rev01.pdf.p7m;
F3 Progetto Arredo Via Campazza_Rev01.pdf.p7m;
F4 identificazione immobile da cedere al Comune_Rev01.pdf.p7m;
F5 CME arredo parco e e calcolo CS_Rev01.pdf.p7m;
F6 Stima immobile Calcara_Rev01.pdf.p7m;

- Verbale CS-1 del 24-05-2023.pdf;
- Verbale CS-2 del 06-09-2023.pdf;
- Verbale CS-3 del 30-10-2023.pdf;

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

4)- 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;

5)- di dare atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune; in particolare dal provvedimento deriva un incremento patrimoniale in quanto, una volta concluse le opere di urbanizzazione sia del comparto che extra-comparto, le stesse verranno cedute all'Amministrazione Comunale, la quale dovrà poi prevedere le spese per la futura manutenzione. Inoltre, per questo ambito, l'Amministrazione Comunale è anche proprietaria di un'area (lotti 9-10-11) dove è prevista la quota ERS degli alloggi; pertanto, rispetto alle opere di urbanizzazione, avrà per quota parte un onere di realizzazione. Acquisirà inoltre al patrimonio comunale, secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, un immobile a Calcara e un'area verde, priva di capacità edificatoria, a Castello di Serravalle.

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 stipulazione della convenzione, 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.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco/F.F.
Ruscigno Daniele

Il Segretario/F.F.
Maglione Maria Consiglia

ALLEGATO #

Repertorio Numero #####

Raccolta Numero #####

CONVENZIONE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO AN.6 - SUB-AMBITO B
SCHEDA N. 56 POC - IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA'
CREPELLANO CAPOLUOGO E RIDISTRIBUZIONE DELLE AREE
COME DA ACCORDO ART. 18 TRA COMUNE DI VALSAMOGGIA E
ATTUATORI. (P.U.T. 1/2022/URB – Fasc. 06.02. 2022/1)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2024 il giorno _____ del mese di _____ in
Comune di _____ avanti a ___ dottor ___ iscritto nel Ruolo del
Distretto notarile di _____ sono presenti:

- BALDI FEDERICA nata a ...omissis... il ...omissis... domiciliata per la
carica in Comune di Valsamoggia presso la Residenza Municipale la quale
dichiara di intervenire ed agire 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 località Bazzano Piazza Garibaldi n.1, C.F. 03334231200, in
forza del provvedimento del Sindaco prot. 52255 del 30/09/2023 in attuazione
della deliberazione di Giunta Comunale n. #### del ##### che in copia
conforme all'originale si allega al presente atto con la lettera A; Comune che
sottoscrive il presente atto in qualità di Ente ed in qualità di proprietario di
aree e titolare di diritti edificatori nel PUA dell'ambito AN.6 - sub-ambito B
scheda n. 56 POC (d'ora in poi indicato per brevità anche con l'espressione:
“il Comune”)

e

- **FONDAZIONE DUEMILA**, con sede legale in Piazza dell'Unità 4/A, C.F.
91278710370, in persona del legale rappresentante, Sig. BROGLIA
CLAUDIO, in virtù dei poteri conferitigli

- **IMMOBILIARE PORTA CASTELLO S.p.A.** con sede legale in Piazza
dell'Unità 4/B, Partita Iva 00519220370 in persona del legale rappresentante,
Sig. BROGLIA CLAUDIO, in virtù dei poteri conferitigli

- Sig. **VACCARI SILVANO**, Codice Fiscale ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... e residente in ...omissis..., Comune di ...omissis...;
 - Sig.ra **VESPI DIANA**, Codice Fiscale ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... e residente in ...omissis..., Comune di ...omissis...;
- (d'ora in poi indicati per brevità anche con l'espressione: "I Soggetti Attuatori Privati")

Congiuntamente anche indicati (Comune e Soggetti Attuatori Privati) anche con l'espressione "Soggetti Attuatori".

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali, previa concorde rinuncia con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere questo atto al quale si

PREMETTE

- che in data 17/12/2013 è stato sottoscritto tra le parti un Accordo ex art.18 della Legge Regionale 20/2000 teso a realizzare opere di interesse pubblico nel territorio del Comune di Castello di Serravalle a fronte del riconoscimento di quote di edificabilità alla Fondazione Duemila, alla Immobiliare Porta Castello S.p.A. e ai sig.ri Vaccari Silvano e Vespi Diana da individuarsi nel territorio del Comune di Crespellano;
- che con deliberazioni C.C. nn. 113 e 114 del 19.12.2013 il Comune di Crespellano ha approvato il PSC e il RUE di cui alla L.R. n.20/2000;
- che con L.R. n.1/2013 è stato istituito con decorrenza dall'01.01.2014 il Comune di Valsamoggia mediante fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno;
- che il Comune, come tutti i Comuni facenti parte dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese, ha approvato varianti al PSC e al RUE da ultimo con deliberazioni C.C. nn. 84 e 85 del 16.11.2017;
- che il Comune con deliberazioni di C.C. n.27 del 05.04.2017 e n.34 del 12/06/2018 ha rispettivamente adottato ed approvato il primo POC, entrato in vigore l'11/07/2018, data di pubblicazione sul BURERT, di cui costituisce parte integrante e sostanziale la scheda n.56 "Crespellano Est" Ambito AN.e – AN.6 "Ambito perequativo per nuovi insediamenti";
- che detto Ambito, risulta suddiviso in tre sub-ambiti destinati in parte (sub-ambiti A e B) a ospitare diritti edificatori già previsti in altri comuni

dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e in parte (sub-ambito C) ad accogliere i diritti compensativi assegnati al soggetto intestatario a fronte della cessione a titolo gratuito al Comune dei terreni costituenti i sub-ambiti A e B da effettuarsi previa sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 214 del 28/12/2021 è stata approvata la parziale modifica dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/90 sottoscritto in data 17/12/2013;

- in data 30.12.2021 è stato pertanto sottoscritto il nuovo Accordo integrativo Art. 18 L.R. 20/2000 assunto al protocollo P.G. 66284 del 30/12/2021;

- che i Soggetti Attuatori hanno presentato con prot. 66281 del 30/12/2021 e successive integrazioni prot. 18084 del 11/04/2023, prot. 21953 del 02/05/2023, prot. 44009 – 44011 – 44013 – 44014 – 44015 – 44016 - 44017-44018 del 07/08/2023, prot. 44891 del 12/08/2023, prot. 53384 del 09/10/2023 e prot. Xxxxx istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata onde realizzare nel sub-ambito B di cui sopra, in conformità al PSC, RUE e POC vigenti, i diritti edificatori ad esso assegnati da destinare a tutti gli usi ammessi dai sopraindicati strumenti urbanistici (come da scheda POC, escluso commercio);

- che l'area interna al perimetro di intervento risultava, al momento della presentazione del PUA identificata al Catasto terreni del Comune di Valsamoggia al Foglio n. 36 mappali 391 – 433 – 434 – 527 – 533 – 535 – 537 – 540 – 542 – 544 – 546 – 549, per una superficie catastale di mq 24.823,00.

Dette aree sono state oggetto di frazionamento finalizzato alla assegnazione delle aree, a scopo di ricomposizione fondiaria, ai Soggetti Attuatori Privati come di seguito meglio indicato.

Ad esito del frazionamento prot. n. xxxx del xxxx l'identificazione delle aree risulta la seguente: Foglio n. 36 mappali xxxx.xxxx.

- Tali aree corrispondono a parte del Comparto n. 56 Crespellano est – sub ambito B, disciplinato dal POC e costituiscono oggetto dell'Accordo sottoscritto;

- che nella seduta del ##### verbale n.ro 11 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso il relativo parere con esito favorevole.

- che mediante conferenze di servizi, tenutesi in data 24/05/2023 verbale n. 1, in data 06/09/23 verbale n. 2 ed in data 30/10/2023 verbale n. 3 conclusiva, sono stati acquisiti i prescritti pareri;

In coerenza con quanto stabilito dall'accordo sottoscritto, le superfici generate dalle previsioni urbanistiche a Castello di Serravalle, da localizzare nell'Ambito 56 – sub ambito B, risultano le seguenti:

- Fondazione Duemila mq 1.567,50 di Su

- Immobiliare Porta Castello spa mq 1.045,40 di Su

- Sig.ri Vaccari e Vespri mq 405,20 di Su

- Comune di Valsamoggia mq 3.981,90 di Su
per complessivi mq 7.000 di Su

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 21.03.2024 è stata approvata la parziale modifica dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e dell'art. 11 L. 241/90 sottoscritto in data 30.12.2021;

- in data xxxxxx è stato pertanto sottoscritto il nuovo Accordo integrativo Art. 18 L.R. 20/2000 assunto al protocollo P.G. xxxxxx del xxxxxx;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte dei Soggetti Attuatori per l'attuazione del piano in parola.

- che con delibera di Giunta Comunale n. del ##### è stato approvato il PUA contenente, oltre allo schema della testé menzionata convenzione, i seguenti elaborati tecnici:

A DOCUMENTI GENERALI

A 1 Elenco elaborati

A 2 Schema di Convenzione (stesura controdedotta)

A 3 Copia Accordo ex art. 18

A 4 Documentazione catastale ed estratti di mappa

- A 5 Documentazione fotografica
- A 6 Relazione geologica
- A 7 Integrazione Relazione geologica
- 8 Studio dell'impatto sulla rete stradale
- 9 Studio idraulico - compatibilità PGRA

B STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- B 1 POC - Stralcio POC e RUE Vigenti
- B 2 Tavola dei Vincoli
- B 3 Zonizzazione acustica ed estratto PTM
- B 4 Estratto PGRA: pericolosità idraulica rete principale e secondaria
- B 5 Mappa di vincolo navigazione aerea

C VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- C 1 Rapporto Ambientale
 - C 2 Sintesi non tecnica
 - C 3 Valutazione clima acustico
- Rapporto Ambientale Complessivo AMBITO 56
- Sintesi non tecnica Complessiva AMBITO 56
- Valutazione clima acustico Complessivo AMBITO 56

D PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - DOCUMENTI

- D 1 Relazione tecnica generale
 - D 2 Relazione Idraulica
 - D 3 Relazione illuminotecnica
 - D 4 Relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali
 - D 5 Norme di attuazione urbanistiche ed edilizie generali (stesura controdedotta)
 - D 6 Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione e QTE
 - D 7 Relazione assoggettamento Piano di Utilizzo Terre e Rocce da scavo
- D.M. 161/2012

E PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - ELABORATI

GRAFICI

- E 1 Mappa catastale con individuazione della proprietà ed elenco delle particelle catastali
- E 2 Rilievo planialtimetrico e del verde del Comparto oggetto di PUA
- E 3 Quadro conoscitivo dei sottoservizi esistenti: Acquedotto, Gas, Fognatura B/N, rete elettrica e Telecom
- E 4 Planimetria generale di progetto del PUA con individuazione dei Lotti e Distanze dai confini
- E 5 Planimetria generale di progetto del PUA con individuazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali
- E 6 Planimetria generale di progetto del PUA con individuazione delle pavimentazioni e della permeabilità dei suoli
- E 7 Profili urbanistici (stesura controdedotta)
- E 8 Tipologie edilizie
- E 9 Accessibilità spazi pubblici
- E 10 Segnaletica stradale
- E 11 Schema viabilità veicolare e ciclopedonale esistente e di progetto

OU PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- OU 1 Schema della Rete Illuminazione pubblica
- OU 2 Particolari delle sezioni stradali tipiche
- OU 3 Schema della Rete fognaria pubblica di raccolta acque bianche e nere
- OU 4 Schema Rete Enel: Planimetria percorsi cavidotti Enel, Cabine
- OU 5 Schema Rete Acquedotto
- OU 6 Schema Rete Telecom
- OU 7 Progetto del Verde
- OU 8 Stralci esecutivi realizzativi delle Opere di Urbanizzazione

F PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - INTERVENTI OGGETTO DI ART. 18 P.G. 66284/2021

- F 1 Rilievo planialtimetrico dell'area di Via Campazza a Castello di Serravalle

F 2 Rilievo planialtimetrico aree oggetto di asservimento e manutenzione straordinaria a Castello di Serravalle

F 3 Progetto di Arredo dell'area di Via Campazza a Castello di Serravalle

F 4 Immobile in Via Garibaldi 54, Frazione Calcara oggetto di CESSIONE

F 5 CME dei lavori di arredo urbano del parco e riqualificazione della copertura dell'edificio comunale; Calcolo CS

F 6 Stima del Valore di mercato dell'immobile sito in Via Garibaldi 54 in Località Calcara

- Verbale CS-1 del 24/05/2023;

- Verbale CS-2 del 06/09/2023;

- Verbale CS-3 del 30/10/2023 conclusiva;

- che si deve ora procedere alla stipulazione in forma di atto pubblico della convenzione correlata al Piano Urbanistico Attuativo approvato;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, come sopra costituite e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

PREMESSE

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si obbligano espressamente, per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico attuativo 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 regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nel Municipio di Crespellano e interventi nel Municipio di Castello di Serravalle in attuazione dell'Accordo Art. 18 sottoscritto tra le parti P.G. 66284 del 30.12.2021 come integrato con atto sottoscritto tra le parti P.G. xxxxxx del xxxxxx

La presente convenzione viene stipulata al fine di consentire ai Soggetti Attuatori di dare attuazione alle previsioni del PUA a seguito della sottoscrizione della presente convenzione, nel rispetto del PUA, PSC, del RUE e del POC vigenti e di ogni altra disposizione interessante l'intervento.

Art.3

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI INTERVENTO

Le parti danno atto che i beni oggetto del PUA e quelli oggetto degli ulteriori interventi disciplinati della presente Convenzione, sono i seguenti:

1. Beni oggetto del PUA, come da frazionamento n. # del #:

AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA – LOCALITA' CREPELLANO – SEZIONE A

FOGLIO PART. SUPERFICIE

(inserire descrizione catastale a seguito del frazionamento)

.....

Per complessivi mq 24.823 m²

2. Beni oggetto di ulteriori interventi disciplinati dalla presente Convenzione:

AREE E FABBRICATO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA, LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE _SEZIONE D

FOGLIO PART. CATEG. Superficie catastale

22 272-sub 12 gr.16 C/2 537 m²

22 272-sub 13 gr. 17 C/2 138 m²

22 272-sub 14 C/2 101 m²

FOGLIO PART. CATEG. Superficie catastale

22 489 Sem. Arb. 400 m²

22 601 Sem. Arb. 105 m²

14 885 Sem. Arb. 4.539 m²

AREE DI PROPRIETA' DI VACCARI SILVANO E VESPI DIANA NEL COMUNE DI VALSAMOGGIA, LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE – SEZIONE D

FOGLIO PART. CATEG. SUPERFICIE

22 615 Sem. Arb. 1.565 m²

22 618 Pioppeto 180 m²

AREE DI PROPRIETA' DI IMMOBILIARE PORTA CASTELLO NEL
COMUNE DI VALSAMOGGIA, LOCALITA' CASTELLO DI
SERRAVALLE- SEZIONE D

FOGLIO PART. CATEG. Superficie catastale

14 492 sub 12 F/1 -

14 492 sub 14 F/1 -

FOGLIO PART. CATEG. SUPERFICIE

22 616 Sem. Arb. 1.014,00 m²

22 617 Pioppeto 220,00 m²

14 134 Bosco Ceduo 336,00 m²

14 420 Sem. Arb. 1625,00 m²

IMMOBILE DI PROPRIETA' DI IMMOBILIARE PORTA CASTELLO
LOCALITA' CREPELLANO, FRAZ. CALCARA – SEZIONE A

FOGLIO PART. CATEG. Superficie catastale

11 340 sub 26 A/10 317 m²

IMMOBILE DI PROPRIETA' DI FONDAZIONE DUEMILA NEL
COMUNE DI VALSAMOGGIA, LOCALITA' CASTELLO DI
SERRAVALLE – SEZIONE D

FOGLIO PART. CATEG. Superficie catastale

14 492 sub 33 C/2 184 m²

14 492 sub 34 D/7 -

ART. 4

**IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE ED EVENTUALE COSTITUZIONE IN
CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI (ESCLUSO COMUNE DI
VALSAMOGGIA)**

Il Soggetto Attuatore Privato assume l'impegno alla presentazione di un titolo abilitativo per le Opere di urbanizzazione previste dal PUA per il comparto SUB-AMBITO B SCHEDA N. 56 POC che individui tutte le opere da realizzare e la relativa suddivisione in stralci funzionali (stralcio privato e stralcio pubblico) come preliminarmente individuato nella tav. OU8 STRALCI ESECUTIVI OU del PUA. La presentazione del Titolo abilitativo

dovrà avvenire entro quarantotto mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

La ripartizione del costo complessivo delle OOUU da realizzare, come definite dal PdC e dal relativo QTE, verrà ripartito tra i Soggetti Attuatori Privati ed il Comune di Valsamoggia in proporzione alle Su di competenza privata e di competenza del Comune previste dal PUA, come indicate in premessa.

Le opere di urbanizzazione da attuare nel Comparto oggetto di PUA sono suddivise in stralci attuabili separatamente, dal Comune di Valsamoggia e dai Soggetti Attuatori Privati previo rilascio, anche, di separati titoli abilitativi fermo restando l'impegno alla presentazione di un Progetto unitario del complesso delle opere di urbanizzazione da attuare per stralci.

Il Soggetto Attuatore Privato assume l'obbligo di realizzare le opere relative allo stralcio corrispondente agli interventi privati.

Qualora il costo delle opere relative allo stralcio privato, come definite dal PdC e dal relativo QTE, risulti superiore a quello proporzionalmente spettante al Soggetto Attuatore Privato (43,12%), il Comune di Valsamoggia, a seguito della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, si impegna ad inserire la previsione di spesa nel primo Bilancio (*o assestamento di Bilancio*) per poter rifondere i maggiori costi sostenuti dai Soggetti Attuatori Privati.

La realizzazione dello stralcio corrispondente agli interventi di competenza del Comune di Valsamoggia (stralcio pubblico) verrà attuato a seguito o i) dell'inserimento del costo urbanizzativo nelle previsioni di spesa del Comune di Valsamoggia; oppure ii) della assegnazione dei lotti da parte del Comune di Valsamoggia ad altri soggetti. In caso di alienazione, gli aventi causa del Comune assumeranno il ruolo di Soggetto Attuatore Privato.

Qualora l'alienazione dei Lotti di competenza del Comune di Valsamoggia avvenga prima del rilascio del PdC delle OOUU, potrà essere rilasciato un solo titolo abilitativo riferito allo stralcio privato ed allo stralcio pubblico e si potrà dare corso all'esecuzione complessiva delle OOUU anche tramite la costituzione di un Consorzio, in caso di mancato accordo circa l'impegno di un unico soggetto alla realizzazione delle OOUU.

Qualora non intervenga l'alienazione dei Lotti del Comune di Valsamoggia entro il rilascio del PdC delle OOUU i privati provvederanno a dare corso alle sole opere dello stralcio privato restando in capo al Comune la programmazione della realizzazione delle opere dello stralcio pubblico.

Il Consorzio, nel caso di eventuale costituzione, sarà regolato da apposito statuto che stabilisca sede, scopo, oggetto, durata del Consorzio medesimo, nonché gli organi e relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti, sulla base del criterio di rispetto della quota di ciascun partecipante determinata in funzione della Su di competenza di ciascun soggetto.

L'eventuale costituzione del Consorzio comporterà la volturazione del PdC delle OOUU presentato dai Soggetti attuatori privati.

Costituiscono opere di urbanizzazione anche le opere da eseguire nel Municipio di Castello di Serravalle definite dall'Accordo sottoscritto e precisamente:

- a. Realizzazione della sistemazione per parco nel Municipio di Castello di Serravalle sulle aree identificate al Foglio 14 mappale 885 in prossimità di Via Capazza;
- b. Adeguamento dell'edificio destinato a magazzino comunale con rimozione della copertura in amianto.

Anche dette opere saranno realizzate previo rilascio del titolo abilitativo, sempre da presentare entro quarantotto mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, e le stesse saranno realizzate dai Soggetti Attuatori Privati costituendo impegno assunto con la sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000.

I costi di realizzazione di queste ultime non saranno ripartiti in proporzione alle Su del Comparto B ma resteranno ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore Privato secondo quanto previsto dal citato Accordo.

ART. 5

POTENZIALITA' EDIFICATORIE E PRESCRIZIONI EDILIZIE

- La potenzialità edificatoria prevista dal PUA è pari a 7.000 (settemila) mq di Superficie Utile (Su) localizzata nei seguenti lotti edificabili:
- Lotti da 1 a 8 edifici di nuova costruzione, edificabilità privata 3.018,10 mq

di SU;

Usi ammessi: a1 Residenza, a2 residenza collettiva, b3 Studi professionali e piccoli uffici in genere, usi urbani (come da scheda POC, escluso commercio);

- Lotti da 9 a 11 edifici di nuova costruzione, edificabilità Comune Valsamoggia 3.981,90 mq di SU;

Usi ammessi: a1 Residenza, a2 residenza collettiva, b3 Studi professionali e piccoli uffici in genere, usi urbani (come da scheda POC, escluso commercio);

- Fermi restando gli usi definiti nei lotti, sono consentiti trasferimenti di Su fra i lotti finalizzati al pieno sfruttamento della potenzialità edificatoria definita in 7.000 mq di Su.

I soggetti attuatori potranno dare attuazione alle edificazioni previste nei singoli lotti individuati dal Piano Urbanistico attuativo approvato, dopo la stipula della presente convenzione e a seguito del rilascio del Titolo abilitativo per la realizzazione, anche per stralci, 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 stipula della presente convenzione, scaduti i quali, per gli interventi non realizzati, si applicheranno le normative vigenti, ferma restando la possibilità di dare attuazione alle previsioni edificatorie se completate e collaudate le OOUU.

Per tutte le opere soggette ad autorizzazione di enti esterni, il soggetto attuatore dovrà sottostare alle prescrizioni da essi impartite. A tal riguardo si rimanda anche a quanto precisato al successivo art. 8 punto E).

La progettazione esecutiva delle opere previste nel successivo art. 6 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 - Servizio Urbanistica seguendone le indicazioni riportate nei capitoli seguenti.

Gli interventi relativi ai titoli edilizi corrispondenti ai singoli Lotti dovranno essere ultimati nei termini previsti dalla legislazione in vigore alla data del rilascio dei rispettivi titoli edilizi salvo le eventuali proroghe dalla medesima o sopravvenuta legislazione

L'occupazione degli immobili potrà avvenire solo subordinatamente alla verifica della presenza delle urbanizzazioni di pertinenza così come individuato nel successivo articolo 6, ed al conseguente deposito del certificato di conformità edilizia.

Art. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I Soggetti attuatori si impegnano, per sé e loro aventi causa a qualunque titolo (compresi gli aventi causa del Comune di Valsamoggia), ad eseguire a propria cura e spese, secondo quanto precisato anche al precedente articolo 4, sotto la sorveglianza del collaudatore in corso d'opera e dell'Ufficio Comunale preposto, le opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo così come individuate nelle specifiche tavole di progetto e del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione che provvederà anche ad individuare gli eventuali stralci attuativi da attuarsi, anche con separati titoli abilitativi.

I Soggetti attuatori garantiscono che le opere verranno effettuate a regola d'arte nel rispetto del relativo permesso di costruire e delle eventuali prescrizioni concordate con gli Enti istituzionali preposti alla loro gestione.

Le opere saranno prese in carico dall'Amministrazione comunale dopo il deposito del collaudo finale, anche per stralci, con esito positivo.

Il collaudo finale sarà effettuato a spese dei Soggetti attuatori da un libero professionista scelto dallo stesso nell'ambito di una terna di nominativi proposti dall'Amministrazione comunale entro il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori. La nomina del collaudatore in corso d'opera verrà puntualmente comunicata tramite PEC dopo il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, anche suddivise in stralci, e prima dell'inizio dei lavori. Per la richiesta di collaudo e presa a carico delle opere ed aree di urbanizzazione, dovrà essere utilizzata specifica modulistica del Servizio Pianificazione Urbanistica. Qualora necessarie i Soggetti attuatori si impegnano sin da ora a fornire una copia cartacea al collaudatore in corso d'opera della documentazione necessaria per i sopralluoghi di cantiere e finali. Le aree nella disponibilità del Comune di Valsamoggia, destinate alla

realizzazione delle OOUU verranno messe gratuitamente a disposizione degli attuatori per tutto il tempo necessario all'esecuzione delle opere. Il Comune di Valsamoggia si impegna a mettere a disposizione degli Attuatori privati, per la realizzazione dello Stralcio Privato, anche l'area attualmente identificata catastalmente al Foglio 36, mappale 405 sulla quale realizzare la connessione con la Via Calamandrei previa acquisizione dell'area stessa dalla società A944 S.R.L. con sede in BOLOGNA (BO), e/o dei suoi aventi causa, in attuazione della Convenzione del limitrofo Comparto C1-21. Il Comune di Valsamoggia garantisce anche la costituzione, a favore delle aree comprese nel perimetro del PUA disciplinato dalla presente Convenzione delle servitù sulle aree del Comparto C tale da garantire la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione ed in particolare per la condotta che, dalla laminazione delle acque, consentirà lo scarico nel Rio Cassoletta.

Le opere dovranno essere trasferite nella disponibilità e/o in proprietà al Comune e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione, previa, se necessaria, identificazione catastale e frazionamento delle relative aree da eseguirsi a carico dei Soggetti attuatori, entro e non oltre tre mesi dalla consegna al Comune del verbale di collaudo (non sono ammessi subalterni e le aree a verde dovranno avere mappali separati dalle aree a strada e marciapiedi). Eventuali compensazioni tra aree private e pubbliche derivanti dalle esigenze esecutive e/o realizzative delle OOUU determineranno la sottoscrizione dei relativi atti, previo frazionamento delle aree, senza che ciò determini compensazioni sul valore dei terreni ceduti e/o retrocessi.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree pubbliche comprese nel comparto saranno a cura e spese dei Soggetti Attuatori, sino a quanto le opere non passeranno in carico al Comune di Valsamoggia con atto di cessione delle sole opere e/o verbale di riconsegna delle aree.

Fino a quando il predetto trasferimento non sia avvenuto i Soggetti attuatori si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualunque titolo, a svolgere a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi. Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate nei tempi indicati nel titolo abilitativo o da eventuali proroghe previa diffida a adempiere entro un termine congruo almeno di 120 giorni il Comune potrà procedere alla loro

realizzazione diretta in sostituzione della impresa esecutrice ed escutere la fideiussione prestata a garanzia.

Lo svincolo definitivo della fideiussione avverrà su autorizzazione del Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale dopo il deposito del favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione convenzionate e la relativa cessione e/o verbale di riconsegna delle aree.

Le parti convengono che, ove non sia stato ancora depositato il certificato di collaudo finale delle opere, anche per stralci, il certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati, o loro porzioni, da erigersi nei singoli lotti potrà essere depositato previa verifica ad opera del Comune, da eseguirsi entro il termine di cui all'art. 23 comma 10 L.R.n.15/2013, della realizzazione delle fogne per acque bianche e nere e dell'allacciamento alle reti per acqua, gas, energia elettrica e telefono nonché, nella misura proporzionale di pertinenza, delle seguenti ulteriori opere:

- asfalto di base nella viabilità;
- segnaletica orizzontale di cantiere;
- pubblica illuminazione.

Le parti si danno atto e convengono che a fronte dell'obbligo di realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria da parte dei Soggetti attuatori, o loro aventi causa a qualunque titolo, tutti gli obblighi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'attuazione del Comparto nella sua intera potenzialità edificatoria assegnatagli dagli strumenti urbanistici vigenti dovranno ritenersi assolti ed il rilascio dei singoli permessi di costruire per gli edifici compresi nel piano sarà assoggettato esclusivamente alla corresponsione del solo contributo sul costo di costruzione.

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.

I soggetti attuatori, per sè, e loro aventi causa a qualunque titolo, si obbligano a realizzare le seguenti opere pubbliche su area già di proprietà comunale, entro i termini di validità della convenzione, le aree sulle quali saranno

realizzate le opere di urbanizzazioni ammontano a complessivi mq. ### circa, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato, e così distinte:

- a) Verde pubblico mq 6.313 mq > min normativo 90% x 7.000 = 6.300 mq
- b) parcheggi pubblici: 1.433,10 mq > min normativo 20% x 7.000 = 1.420mq
- c) sedi stradali ### mq.
- d) isole ecologiche ## mq.
- e) area a verde permeabile e marciapiede ## mq.
- f) cabina enel ## mq.

- Le aree di cui sopra, oltre a quelle individuate dal Piano per la realizzazione delle infrastrutture stradali, resteranno nella piena proprietà del Comune di Valsamoggia previa realizzazione delle opere.

Ai fini dell'applicazione dell'art.16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001 si evidenzia che le OUI in questione, di importo inferiore alla soglia comunitaria, sono tutte funzionali (come art. 7) all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

Art. 7

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali prevede:

A – Stralcio privato

B – Stralcio pubblico

Come indicato al precedente art. 4 le opere di urbanizzazione da realizzare nel Municipio di Castello di Serravalle costituiscono un solo stralcio realizzativo.

Detti stralci dovranno essere dettagliati con idoneo computo metrico definitivo delle opere corredato dal relativo QTE in sede di definizione del PdC delle OOUU come dettagliato ai precedenti articoli.

Art. 8

CLAUSOLE SPECIFICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

A)- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le parti si danno atto e convengono che alla luce della vigente legislazione e delle previsioni di cui alla DAL n.186/2018 (come modificata dalla DGR n.1433/2019), previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione

degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2,) e che qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2,.

I Soggetti Attuatori privati restano, pertanto, esonerati dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) all'atto del rilascio dei titoli abilitativi delle edificazioni private.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto esecutivo allegato al Permesso di Costruire, inferiore all'importo dei relativi oneri scomputabili (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio al momento del ritiro del Permesso di Costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo ulteriore definito dal Quadro economico sono a carico totale del Soggetto Attuatore (pubblico o privato) in proporzione alle Su.

All'atto del collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate a consuntivo e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo oggetto di scomputo, il Soggetto Attuatore Privato verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

La quota del Costo di costruzione QCC sarà integralmente corrisposto sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo con le modalità stabilite dal Comune.

B)- ERS

Il Comune dà atto che alla stregua del disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 4.7 del PSC la quota destinata ad edilizia residenziale sociale non è

da realizzare a cura degli Attuatori Privati essendo a ciò destinata l'edificabilità di competenza del Comune di Valsamoggia compresa nel PUA disciplinato dalla presente Convenzione..

C)- REALIZZAZIONE INTERVENTI URBANIZZATIVI DEFINITI DALL'ACCORDO SOTTOSCRITTO

Costituiscono ulteriori interventi urbanizzativi le opere da eseguire nel Municipio di Castello di Serravalle definite dall'Accordo sottoscritto e precisamente:

- a. Realizzazione della sistemazione per parco nel Municipio di Castello di Serravalle sulle aree identificate al Foglio 14 mappale 885 in prossimità di Via Capazza;
- b. Adeguamento dell'edificio destinato a magazzino comunale con rimozione della copertura in amianto.

Le modalità realizzative di tali opere di urbanizzazione sono meglio disciplinate nei precedenti articoli.

D)- SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO – SERVITU' DI PASSAGGIO

Il marciapiede che attraversa la proprietà dei lotti privati del Comune proveniente dal verde pubblico attrezzato, dovrà indicare a terra la dicitura privato di uso pubblico. La manutenzione rimarrà privata sia del marciapiede che del parcheggio privato con relativo corsello.

E) COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI URBANIZZATIVI CON QUELLI DEI PUA DEI SUB COMPARTI A e C DELLA SCHEDA POC N.56

I pareri espressi dagli Enti in sede di Conferenza dei servizi hanno evidenziato l'esigenza di procedere alla realizzazione di alcune opere in modo coordinato tra gli attuatori dei Comparti A, B e C DELLA SCHEDA POC n. 56 ed in particolare quelli relativi alla rete delle acque reflue, per la quale si rende necessario un potenziamento dell'impianto di sollevamento e alla rete delle acque bianche sino al Rio Cassoletta.

1) ACQUE REFLUE

In ragione delle risultanze emerse in sede di conferenza di servizi per l'approvazione dei P.U.A. dei tre sub ambiti A-B-C e della concreta esigenza di potenziamento/riqualificazione dell'attuale impianto di sollevamento

gestito da Hera S.p.A. si conviene, in particolare, quanto segue:

- a) il primo dei tre soggetti attuatori che presenterà richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà necessariamente provvedere a richiedere al gestore HERA S.p.A. specifico preventivo per l'esecuzione degli interventi espressamente ritenuti idonei dal gestore e per l'intero e solo potenziamento dovuto all'incremento di carico urbanistico dell'insieme dei tre sub-ambiti A-B-C;
- b) i costi per l'esecuzione degli interventi sopra indicati - così come complessivamente determinati sulla base del preventivo acquisito - verranno ripartiti tra i tre soggetti attuatori, secondo quote millesimali valutate sul parametro della superficie utile di ciascun sub-ambito;
- c) il pagamento delle quote di propria spettanza dovute dai rimanenti soggetti attuatori degli altri due sub ambiti, dovrà avvenire entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta formalmente avanzata dal richiedente il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; in mancanza l'attuatore/i dei sub ambiti richiederà/richiederanno nuovo preventivo all'ente gestore avente riguardo esclusivamente il sub ambito o i sub ambiti per cui sono in corso le opere di urbanizzazione. Il soggetto attuatore che non parteciperà pro quota alla ripartizione delle spese, dovrà attivarsi autonomamente, a propria cura e spese, nel momento in cui si renderà necessario per il proprio sub ambito.

E) ACQUE BIANCHE

In ragione della necessità di prolungare le reti di fognatura bianca all'esterno dei tre sub-ambiti su strada pubblica (via don Minzoni poi via Bargellina) sino al recapito (rio Cassoletta), per uno sviluppo totale pari a circa 620 metri, sulla base del progetto preliminare in atti allegato al PUA come elaborato "OOU4.12 EGR Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica del sistema di fognatura delle acque meteoriche. Rete comune e immissione nel Rio Cassoletta dagli Ambiti A sub C, B1, B2 e C della Scheda 56 di POC", così come espressamente richiesto dal gestore Bonifica Renana in sede di conferenza di servizi per l'approvazione dei P.U.A. sub ambiti A-B-C, si conviene quanto segue:

- a) il primo dei soggetti attuatori che presenterà richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà necessariamente procedere al

progetto esecutivo delle opere di prolungamento ritenute necessarie dal gestore dello scolo ricevente Bonifica Renana con l'anticipata realizzazione del collettore sopra citato, del solo tratto di interesse specifico che successivamente verrà messo a disposizione dei rimanenti due soggetti attuatori per quanto di loro interesse;

b) i costi per l'esecuzione della progettazione ed esecuzione degli interventi sopra indicati, oltre i costi dovuti per l'ottenimento e il pagamento dei canoni annuali di concessione demaniale, sino alla presa in carico da parte del Comune, verranno ripartiti tra i tre soggetti attuatori, secondo quote millesimali valutate sul parametro della superficie utile di ciascun sub-ambito per ciascuno dei tratti di comune interesse, come da elaborato "OOU4.12 EGR Opere di urbanizzazione. Planimetria tecnica del sistema di fognatura delle acque meteoriche. Rete comune e immissione nel Rio Cassoletta dagli Ambiti A sub C, B1, B2 e C della Scheda 56 di POC" del P.U.A.;

c) il pagamento del rimborso delle quote di propria spettanza (da determinarsi con i criteri desumibili dall'elaborato xxx qui allegato) da parte dei rimanenti soggetti attuatori dei due subcomparti, dovrà avvenire a favore dell'attore richiedente, che dovrà documentare ogni onere, entro e non oltre 90 giorni dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Tali reti verranno attuate anche sulle aree del Comparto C come da servitù che il Comune garantisce, **come indicato al precedente art. 6.**

Art. 9

TITOLI ABILITATIVI

Gli interventi delle opere di urbanizzazione primaria, compresi gli interventi urbanizzativi nel Municipio di Castello di Serravalle, e di edificazione privata sono soggetti a titolo abilitativo "permesso di costruire", ai sensi della L.R. n. 15/2013.

La presente Convenzione disciplina la realizzazione, delle dotazioni territoriali e le relative garanzie e sanzioni in caso di inadempimento ai sensi dell'art. 19 bis della LR 15/2013.

La realizzazione degli interventi urbanizzativi nel Municipio di Castello di Serravalle è posta in capo a Fondazione Duemila e Immobiliare Porta Castello

spa, come indicato nell'Accordo sottoscritto.

Si dà atto che l'edificazione privata sarà attuata direttamente ed autonomamente dai singoli soggetti privati con obblighi scaturenti tuttavia dalla presente Convenzione.

Art. 10

CESSIONE GRATUITA DELLE SOLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESSENDO LE AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE

I Soggetti Attuatori, per sé e per i loro aventi causa, si obbligano a realizzare le dotazioni territoriali previste dal PUA (con riferimento alla Tavola E5) in misura del 20% + 90% della SU e pertanto pari a complessivi 7.733,60 mq articolati come segue:

- a) Verde pubblico mq 6.313 mq > min normativo 90% x 7.000 = 6.300 mq
- b) parcheggi pubblici: 1.420,60 mq > min normativo 20% x 7.000 = 1.400 mq

Le aree di cui sopra, oltre a quelle individuate dal Piano per la realizzazione delle infrastrutture stradali, sono e resteranno nella piena proprietà del Comune fermo restando l'impegno dei Soggetti Attuatori alla realizzazione e cessione delle opere. Il Comune autorizza la realizzazione delle stesse come previsto dalla convenzione, previa richiesta di accantieramento al Servizio competente, per i casi dovuti. Le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, compresa l'area attualmente identificata catastalmente al Foglio 36, mappale 405, saranno concesse in uso gratuito ai Soggetti attuatori per il tempo occorrente alla loro realizzazione e collaudo, sino alla consegna al Comune.

Art. 11

GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i Soggetti Attuatori Privati si impegnano, per sé e loro aventi causa, a costituire e consegnare al Comune per il rilascio del relativo permesso di costruire idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari all'importo, proporzionalmente, stimato per la realizzazione delle suddette opere come da previsione estimativa allegata al PUA o superiore a seguito del dettaglio del

computo relativo al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (in ogni caso non potrà essere inferiore). La garanzia sarà prestata per gli importi riferiti allo stralcio Privato o alla quota di spettanza dei soggetti attuatori privati (qualora l'ammontare di tale stralcio risulti inferiore alla % di competenza) e per le opere da realizzare nel Municipio di Castello di Serravalle.

La garanzia dovrà essere prestata secondo il modello del Servizio Urbanistica visionabile sul sito web del Comune di Valsamoggia. La somma totale a garanzia può essere prestata da attuatori diversi sulla base degli stralci sopra indicati, in ogni caso la somma delle garanzie deve raggiungere l'intero importo previsto per il complesso delle opere di competenza dei soggetti privati.

La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore privato, entro il limite dell'80 % dell'importo lordo delle opere a seguito dell'attestazione del collaudatore in corso d'opera sull'avanzamento lavori, previo nulla-osta del Settore Area Gestione e Sviluppo del Territorio – Qualità Programmazione Territoriale del Comune.

Lo svincolo finale della garanzia fidejussoria avverrà su autorizzazione del competente Ufficio comunale e potrà essere effettuato sulla base di stralci funzionali autonomi a seguito del collaudo parziale e della cessione/consegna delle aree e opere ivi previste.

Art. 12

OBBLIGHI GENERALI

I Soggetti Attuatori si obbligano per sé e per i propri aventi causa ad osservare le prescrizioni previste nella presente convenzione.

Si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, anche parziale, delle aree oggetto della convenzione, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi e oneri di cui al presente atto, con particolare riferimento al titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, che deve essere unico per lo Stralcio Privato, così come unico deve essere l'attuatore privato delle stesse. Il Comune e il collaudatore interagiscono con un unico interlocutore. Anche per l'attuazione dello Stralcio Pubblico valgono le

medesime condizioni che, nel caso di alienazione, il Comune dovrà trasferire ai suoi aventi causa.

A tal fine negli atti di trasferimento, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si obbliga a richiamare tutte le clausole contenute nella presente convenzione mentre la parte acquirente dovrà dichiarare di esserne perfettamente edotta e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali.

La parte cedente sarà comunque liberata dalle obbligazioni correlate alla convenzione solo a seguito del formale subentro degli acquirenti nelle stesse e contestuale sostituzione delle garanzie fideiussorie prestate e/o prestande nella misura per ciascuna di esse dovuta all'atto del trasferimento.

Art. 13

SANZIONI A CARICO DELLE PROPRIETA' INADEMPIENTI

Il Comune, in caso di inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine congruo.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare verranno applicate le sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto/Convenzione è competente esclusivo il Foro di Bologna.

ART. 14

RICOMPOSIZIONI FONDARIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

URBANISTICO

COSTITUZIONE DI

SERVITU' AD USO PUBBLICO ED ASSERVIMENTO EDILIZIO –

CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN ADEMPIMENTO

ALL'ACCORDO SOTTOSCRITTO

(da meglio definire con il Notaio rogante).....

In adempimento ed esecuzione dell' Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 più sopra citato e, quindi, a titolo di redistribuzione fondiaria connessa alla attuazione degli Accordi stessi, in quanto atti preordinati alla trasformazione del territorio prevista dai vigenti strumenti urbanistici comunali, intendono redistribuirsi alcune aree (e/o beni) senza corrispettivo alcuno e pertanto a tal

fine intendono disciplinare come segue detti trasferimenti, prevedendo, per una migliore intellegibilità del presente atto, alcune pattuizioni comuni da riportare unitariamente in seguito alle redistribuzioni medesime e al frazionamento delle aree n. ## del ### e pertanto a tal fine:

a. Il Comune di Valsamoggia come sopra rappresentato cede ai Sig. Vaccari Silvano e Vespi Diana, che accettano, l'area identificata al Foglio....., particelle di complessivi mq..... corrispondente al Lotto n. 1 identificato dal PUA;

b. Il Comune di Valsamoggia come sopra rappresentato cede a Fondazione Duemila, come sopra rappresentata, che accetta, le aree identificate al Foglio....., particelle di complessivi mq.....corrispondenti ai Lotti da n. xxx a n. yyy identificati dal PUA:

c. Il Comune di Valsamoggia come sopra rappresentato cede a Immobiliare Porta Castello spa, come sopra rappresentata, che accetta, le aree identificate al Foglio....., particelle di complessivi mq.....corrispondenti ai Lotti da n. xxx a n. yyy identificati dal PUA:

d. I Sig.ri Vaccari Silvano e Vespi Diana cedono al Comune di Valsamoggia, come sopra rappresentato, che accetta l'area identificata al foglio 22 – Sezione – i mappali 615 e 618.

In adempimento ed esecuzione dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 più sopra citato si dà luogo alla costituzione della servitù ad uso pubblico e asservimento edilizio sulle seguenti aree:

a. Immobiliare Porta Castello S.p.a., come sopra rappresentata, costituisce asservimento all'uso pubblico e asservimento edilizio, conseguente al trasferimento delle edificabilità sulle aree oggetto della ricomposizione fondiaria di cui al punto c. del precedente comma 1, sulle aree identificate al foglio 14 mappali 420, 134, e al foglio 22 mappali 616, 617

b. Fondazione Duemila, come sopra rappresentata, costituisce asservimento all'uso pubblico e asservimento edilizio, conseguente al trasferimento delle edificabilità sulle aree oggetto della ricomposizione fondiaria di cui al punto b. del precedente comma 1, sulle aree identificate al foglio 14 mappali 492 parte.

In attuazione ed esecuzioni degli accordi di cui alla presente convenzione ed in particolare a compensazione del contributo straordinario determinato in sede di sottoscrizione dell'Accordo, come il Comune di Valsamoggia espressamente riconosce, nel perimetro fiscale di cui all'art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10, la società Immobiliare Porta Castello spa, come sopra rappresentata, cede al Comune di Valsamoggia che, come sopra rappresentato, accetta il seguente immobile:

- IMMOBILE DI PROPRIETA' DI IMMOBILIARE PORTA CASTELLO
NEL MUNICIPIO DI CREPELLANO, FRAZ. CALCARA
FOGLIO 11 PART. 340 sub 26 CATEG. A/10 Superficie catastale 317 m²

Art. 14

VARIE E FISCALI

La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico dei Soggetti Attuatori Privati 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.

I comparenti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Io Notaio ho letto ai comparenti che lo approvano e lo dichiarano conforme alla loro volontà il presente atto scritto per la maggior parte da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione ed in parte da me.

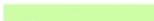
Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Firmato...

ALLEGATO ALLE CONVENZIONI DEI PIANI
URBANISTICI ATTUATIVI
COMPARTI 56A, 56B, 56C

RETE ACQUE BIANCHE SUB AMBITI
56 A-B-C
TRATTI SPECIFICI E TRATTI COMUNI AI
SUB AMBITI

-  TRATTO DI CONDOTTA SU VIA DON MINZONI A CARICO 100% DEL COMPARTO 56A (Sviluppo circa 362 mt)
-  TRATTO DI CONDOTTA A CARICO 100% DEL COMPARTO 56B CON SERVITU' DI PASSAGGIO SUL COMPARTO 56C (Sviluppo circa 108 mt)
-  TRATTO DI CONDOTTA SU VIA DON MINZONI A CARICO DI:
 - 26,30% a carico COMPARTO 56A
 - 73,70% a carico COMPARTO 56B(Sviluppo circa 139 mt)
-  TRATTO DI CONDOTTA SU VIA BARGELLINA/DON MINZONI A CARICO DI:
 - 11,55% a carico COMPARTO 56A
 - 32,34% a carico COMPARTO 56B
 - 56,11% a carico COMPARTO 56C(Sviluppo circa 124 mt)



"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 59 DEL 12/03/2024"

COMUNE DI VALSAMOGGIA. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN ATTUAZIONE DELL'AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.E – AN.6. DETERMINAZIONI DI COMPETENZA DELLA CITTA' METROPOLITANA.

N.	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	DESCRIZIONE SINTETICA	PROPOSTA DI DECISIONE
1	14858	15/03/2024	CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	<p>2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ... omissis...</p> <p>OSSERVAZIONE 1: Rispetto all'Edilizia Residenziale Sociale si chiede di esplicitare negli elaborati di PUA come sarà raggiunto l'obiettivo di destinare il 20% della SU prevista nell'intero ambito "Crespellano Est" ad alloggi ERS, definendo puntualmente le quantità, la localizzazione e la tipologia di alloggi sociali che verranno messi a disposizione.</p> <p>2.2 PARAMETRI URBANISTICI E STRUTTURA INSEDIATIVA DEL SUB-AMBITO B ... omissis..</p> <p>OSSERVAZIONE 2: Tenuto conto della necessità di realizzare un edificio a media densità, con attenzione al contesto del vicino centro storico e al mantenimento di cannocchiali visivi delle quinte collinari, nonché della classificazione dell'area come connettivo ecologico diffuso di tipo B, si ritiene opportuno corredare gli elaborati di PUA con viste verso le colline dall'area oggetto di intervento che dimostri la presenza di visuali verso le quinte collinari, definendo le condizioni da porre ai progetti architettonici degli edifici per ottenere tale risultato, tra cui le prescrizioni delle altezze massime ammissibili, e rivedere, ove possibile, la distribuzione del verde pubblico garantendo la continuità delle aree verdi, esplicitando che per quanto riguarda la protezione da induzione magnetica fuori norma, la fascia di rispetto prevista non dovrà ospitare giochi o attrezzature che possano invitare alla sosta di persone.</p> <p>2.3 MOBILITÀ SOSTENIBILE ... omissis..</p> <p>OSSERVAZIONE 3: Rispetto alla mobilità sostenibile, tenuto conto che è indispensabile garantire un'adeguata accessibilità dell'intero comparto "Crespellano Est", si chiede di aggiornare gli elaborati di PUA secondo le indicazioni del PUMS in merito alla configurazione come isola ambientale nella sua connotazione primaria di ambito residenziale a bassa velocità, alla configurazione delle strade, dei percorsi ciclabili e pedonali. Rispetto alla configurazione del sub-ambito B in specifico si chiede di prevedere un collegamento ciclabile che partendo dalla porzione centrale della pista del sub-ambito C si ricongiunga in modo il più possibile diretto con la ciclabile di via Calamandrei. Si ritiene inoltre necessario aggiornare lo studio di traffico secondo i rilievi effettuati da ARPAE APAM per effettuare una verifica più corretta degli impatti del traffico, sostituendo inoltre i riferimenti al PTCP ormai decaduto, con il vigente PTM.</p>	<p>OSSERVAZIONE 1 L'edilizia sociale prevista dall'intero ambito "Crespellano Est", è prevista nella presente Area B, ma nei lotti di proprietà comunale, il tutto in recepimento degli accordi sottoscritti LOCALIZZAZIONE ERS: LOTTI N. 9-10-11 per un totale di 3.531 mq che equivale al 20% della SU residenziale libera. ACCOLTA</p> <p>OSSERVAZIONE 2 In relazione al verde attrezzato, si specifica che, in particolare per l'ambito B, è stato progettato mantenendo la continuità delle aree verdi con l'adiacente comparto C2-13 in corso di attuazione; si veda in particolare la pista ciclabile che dal comparto C2-13, diagonalmente in direzione est ovest, attraverso il 56B, si connette con la pista ciclabile di Via Calamandrei sino alla scuola. Garantisce altresì la visuale del paesaggio collinare. Si è provveduto ad inserire in convenzione, quale integrazione delle NTA del PUA l'altezza massima prevista degli edifici, lotti 1-8 H max 14,00 – Lotti 9-11 H max 19,50 indicato nell'elaborato E.7 Profili Urbanistici e nelle NTA del PUA, la quale risulta vincolante. ACCOLTA</p> <p>OSSERVAZIONE 3 In relazione ai collegamenti ciclo pedonali dell'intero comparto 56, si specifica che, la progettazione del sub ambito B è in stretta correlazione con l'adiacente comparto C2-13 in corso di attuazione; si veda in particolare la pista ciclabile che dal comparto C2-13, diagonalmente in direzione est ovest, attraverso il 56B, si connette con la pista ciclabile di Via Calamandrei sino alla scuola. La pista ciclopedonale del Comparto 56C è anch'essa connessa con il C2-13 con il nuovo tracciato ad ovest e, attraverso quest'ultimo, sino alla scuola di Via Calamandrei. Si ricorda inoltre che tutta la viabilità interna è di TIPO F così come evidenziato nella Valsat: <i>la nuova viabilità interna ai sub-ambiti (vd. Immagine 9.4.6), già prevista negli elaborati grafici, avrà il limite di percorrenza a 30 km/h, in modo da consentire la fruibilità sia dei veicoli che dei ciclisti nel collegamento del nuovo insediamento con il capoluogo, la connessione della rete pedonale sarà realizzata in modo tale da proteggere il pedone negli attraversamenti della viabilità principale e secondaria (strada interna di progetto), identificando il progetto come fortemente vocato alla pedonalizzazione.</i> Relativamente al piano del traffico, si correggono i richiami al PTCP con quelli del PTM, specificando inoltre che non si ritengono presenti ulteriori refusi in quanto nella procedura di calcolo gli "occupati" fanno spostamenti sia per lavoro che per "altri motivi" (occasionali). ACCOLTA</p>

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 59 DEL 12/03/2024"

COMUNE DI VALSAMOGGIA. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN ATTUAZIONE DELL'AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.E – AN.6. DETERMINAZIONI DI COMPETENZA DELLA CITTA' METROPOLITANA.

				<p>2.4 RISCHIO IDRAULICO E INVARIANZA IDRAULICA <i>... omissis..</i> OSSERVAZIONE 4: Rispetto al rischio alluvionale, si chiede di che siano omogeneizzate le scelte progettuali e rappresentate adeguatamente in coerenza con quanto riportato delle relazioni tecniche, tenendo conto della necessità ravvisata su più fronti di rialzare il piano di imposta dell'intervento per ridurre il rischio, valutando inoltre l'opportunità di realizzare i piani interrati. Per quanto riguarda la vasca di laminazione si chiede di fornire le informazioni necessarie a calcolare le capacità di invaso prevedendo possibili sistemi di recupero delle acque piovane, rammentando che, qualora la vasca interessasse anche in parte il sub-ambito B, la relativa area dovrà essere esclusa dal conteggio della dotazione di verde pubblico. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede, infine, di effettuare tutti gli aggiornamenti e approfondimenti degli elaborati di PUA richiesti dal Consorzio della Bonifica Renana prima dell'approvazione del piano ai fini della sicurezza idraulica e della verifica dell'invarianza idraulica anche attraverso elaborati unitari per tutti e tre i sub-ambiti dell'ambito "Crespellano Est", garantendo coerenza tra gli elaborati e le scelte effettuate, esplicitando gli accorgimenti finalizzati alla mitigazione del rischio.</p>	<p>OSSERVAZIONE 4 In relazione al Sub Comparto 56B si specifica che la quota di imposta delle Villette è stata ipotizzata a + 63 cm (e quindi poi arrotondata a + 70 cm) e quella degli edifici plurifamiliari a + 50 cm. In primo luogo giova evidenziare che il comparto si articola altimetricamente da quota + 61 metri s.l.m. (sud) sino a + 60 s.l.m. (nord). Ciò deriva dal coordinamento di più elementi/esigenze come 1) necessità di ipotizzare, in fase esecutiva, anche la <u>possibilità</u> di convogliamento delle acque bianche verso il Rio Cassoletta eliminando la prevista pompa di sollevamento; tale ipotesi potrà però essere valutata solo nell'ambito della progettazione esecutiva di dettaglio delle opere di urbanizzazione 2) articolare la progettazione seguendo la naturale conformazione del terreno per evitare grossi scavi e riempimenti 3) garantire la accessibilità non solo delle aree pubbliche ma anche di quelle private condominiali a termini di legge, mantenendo il più possibile percorsi pedonali che non superino il 6% (8% massimo di legge) 4) la valutazione del rischio idraulico che non può prescindere dalla conformazione plano-altimetrica dell'ambito. La conformazione altimetrica del terreno esistente – come evidenziato nelle relazioni specifiche di dettaglio sulla valutazione del rischio idraulico – comporta assunzioni progettuali differenziate determinando diversità nelle quote di imposta dei fabbricati che consentono il pieno rispetto dei criteri di sicurezza <u>non rendendo necessario omogeneizzare</u> le quote di imposta stesse. Si è provveduto a presentare nuovo elaborato valevole per tutti e tre i piani e relazione relativo all'invarianza idraulica con elaborato grafico unitario relativo ai tre sub-ambiti, coerente rispetto a tutti gli accorgimenti finalizzati alla mitigazione del rischio. ACCOLTA</p>
			<p>2.5 ACQUE REFLUE <i>... omissis..</i> OSSERVAZIONE 5: In merito alle acque reflue, sulla base di quanto segnalato da ARPAE AACM e ARPAE APAM, si chiede al Comune di approfondire la capacità del sistema fognario pubblico di convogliare i reflui dei tre nuovi sub-comparti sino all'impianto di trattamento finale, evitando alterazioni oltre i limiti consentiti dei coefficienti di diluizione degli scolmatori esistenti, congiuntamente a Hera in quanto gestore del Servizio Idrico Integrato.</p>	<p>OSSERVAZIONE 5 Così come indicato nel Parere FAVOREVOLE DI HERA P.G. 23639/23 del 14/06/2023, in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione; il soggetto attuatore dovrà procedere alla richiesta di <u>Preventivo</u> per la valutazione dell'aumento di potenza delle pompe e del volume della relativa vasca. Tale preventivo dovrà essere fatto unico sui tre comparti e gli attuatori avranno obbligo di procedere ai pagamenti dell'eventuale potenziamento entro i termini del preventivo richiesto. La suddivisione dell'importo viene stabilito in quota parte rispetto alla SU del piano. IMPLICITAMENTE ACCOLTA</p>	

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 59 DEL 12/03/2024"

COMUNE DI VALSAMOGGIA. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN ATTUAZIONE DELL'AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.E – AN.6. DETERMINAZIONI DI COMPETENZA DELLA CITTA' METROPOLITANA.

				<p>2.6 ATMOSFERA E QUALITÀ DELL'ARIA <i>... omissis..</i> OSSERVAZIONE 6: Richiamando quanto espresso da ARPAE APAM in merito all'incremento di emissioni di inquinanti e gas serra derivante dall'intervento proposto, si chiede al Comune di mettere in atto tutte le azioni di mitigazione e compensazione opportune, in base alle indicazioni fornite nel parere dell'Agenzia.</p>	<p>OSSERVAZIONE 6 Si evidenzia quanto ampiamente evidenziato nell'Ambito della VALSAT: L'idea progettuale è quella di realizzare edifici ad alta efficienza energetica senza emissioni di gas ad effetto serra e/o inquinanti, e edifici classificati come NZEB ad energia quasi zero. Il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale è minimizzato tramite: - l'isolamento termico dell'involucro, - l'installazione di impianti a pompa di calore ad alimentazione elettrica di calore, ad alta efficienza e con energia aeraulica rinnovabile, - installazione di impianti fotovoltaici, - utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica SI PRECISA CHE LA NORMATIVA REGIONALE – come quella statale - GIA' IMPONE EDIFICI CLASSIFICATI COME NZEB. L'Emilia-Romagna con D.G.R. 967/2015 (modificata per ultimo dalla D.G.R. 1261/2022) ha prescritto l'obbligo di rispettare i requisiti minimi degli edifici a energia quasi zero dal 1° gennaio 2017 per gli edifici pubblici e dal 1° gennaio 2019 per tutti gli altri edifici. Le disposizioni regionali, oltre a stabilire i requisiti minimi di prestazione energetica per gli interventi edilizi, prevedono anche obblighi in materia di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili nonché di installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici. Inoltre esiste già una proposta di un'ulteriore revisione della Direttiva EPBD III, avanzata nel dicembre 2021 dalla Commissione europea, che ha l'obiettivo di aggiornare i requisiti energetici degli edifici con i target di decarbonizzazione del parco immobiliare entro il 2050. Il testo prevede – tra le altre cose - che dal 1° gennaio 2028 tutti i nuovi edifici siano "a energia zero" (ZEB), anticipando l'obbligo al 2026 per i nuovi edifici posseduti o occupati dalle amministrazioni pubbliche. Pertanto, tali elementi di dettaglio (tipologia di impianto, fonti rinnovabili ecc) essendo in costante e rapidissimo aggiornamento ed evoluzione, saranno definiti in sede di richiesta di titolo edilizio degli edifici privati, nel rispetto della normativa di settore vigente al momento della richiesta stessa. Nell'ambito della Valsat inoltre si elencano tutte le opere di mitigazione e compensazione previste, evidenziando che dalle analisi condotte, il progetto proposto risulta coerente con gli obiettivi indicati nel PSC e nella VALSAT di PSC per i vari fattori ambientali. In relazione alla richiesta di incremento degli interventi a verde di almeno il 20%, si precisa che il Comparto 56B, oltre alle dotazioni territoriali di legge, ha un impianto progettuale di VERDE PRIVATO che porta ad una permeabilità COMPLESSIVA superiore del 30% rispetto al minimo di legge (Minimo 35% pari a 8.600 mq contro quelli di progetto pari 11.300 mq pari a oltre il 46%). IMPLICITAMENTE ACCOLTA</p>
--	--	--	--	--	--

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 59 DEL 12/03/2024"

COMUNE DI VALSAMOGGIA. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN ATTUAZIONE DELL'AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.E – AN.6. DETERMINAZIONI DI COMPETENZA DELLA CITTA' METROPOLITANA.

			<p>2.7 MODIFICHE PROGETTUALI AMMISSIBILI ... omissis.. OSSERVAZIONE 7: Per garantire la coerenza delle effettive realizzazioni con la variante in oggetto, anche su indicazione di ARPAE AACM, si chiede di rivedere le norme tecniche di attuazione limitando le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica.</p> <p>2.8 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI ... omissis.. OSSERVAZIONE 8: Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano, rivedendo la bozza di convezione urbanistica.</p>	<p>OSSERVAZIONE 7 Costituiscono variante al presente Piano solo ed esclusivamente le modifiche della quantità massima complessiva (in aumento in riferimento a SU e Superficie territoriale catastale; in diminuzione in riferimento a standard urbanistici minimi e superficie permeabile minima), delle destinazioni d'uso prevalenti e dell'assetto sostanziale delle strade principali e aree da cedere previste dal presente Piano Urbanistico Attuativo, salvo marginali modifiche. Al di fuori dei casi indicati al comma precedente, ogni altra e diversa modifica agli elaborati non comporta necessità di una variante al presente Piano né alla medesima convenzione, e verrà disciplinata in sede di titolo edilizio abilitativo. Si provvede a sostituire integralmente l'art. 11 delle NTA</p> <p>OSSERVAZIONE 8 Si procede ad integrare la bozza di convenzione prevedendo un termine perentorio di anni 4 dalla sottoscrizione della convenzione per la presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria. Si provvede ad integrare la convenzione .</p> <p>ACCOLTA</p>



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2024/1130 del 15/04/2024
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA "b" DELL' AMBITO AN.e (SCHEDA N. 56 POC) IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA' CRESPELLANO CAPOLUOGO.
(P.U.T. 1/2022/URB – Fasc. 06.02 2022/1)

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, 15/04/2024

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. 2024/1130 del 15/04/2024
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA "b" DELL' AMBITO AN.e (SCHEDA N. 56 POC) IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA' CREPELLANO CAPOLUOGO.
(P.U.T. 1/2022/URB – Fasc. 06.02 2022/1)

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, 15/04/2024

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