

ALLEGATO B

Repertorio Numero _____

Raccolta Numero _____

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER ATTIVITA' DI CENTRO DI RACCOLTA, CONSERVAZIONE E CONSEGNA MERCI PER CONTO TERZI, COMPARTO D3-22B DEL PRG PREVIGENTE, AMBITO APS.ME DEL RUE E PSC VIGENTE SITO IN LOCALITA' CRESPPELLANO NELL'AMBITO DEL POLO SOVRACOMUNALE DEL MARTIGNONE (P.U.T. 2018/01182 – FASC. 2018.06.02.1.4.).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2018 (duemiladiciotto) questo giorno di _____.

In ### Via ##### alle ore _____.

Davanti a me DOTTOR _____ NOTAIO iscritto al Collegio Notarile di Bologna con residenza in detta città, si sono costituiti i signori:

1)- BALDI FEDERICA nata a ...omissis... il ...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 in forza del Decreto del Sindaco prot. 63519 del 21/12/2017 e rappresentante del **COMUNE DI VALSAMOGGIA** (codice fiscale 03334231200), per dare esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. ## del ##### con la quale è stata approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a destinazione produttiva per attività di centro di raccolta, conservazione e consegna merci per conto terzi, comparto D3-22B del PRG previgente, ambito APS.Me del nel RUE e PSC vigenti in località Crespellano nell'ambito del Polo Sovracomunale del Martignone, in atti presso la Sede Municipale esecutiva ai sensi di legge;

2)- MUSSINI GIORGIO nato a ... omissis il ...omissis..., domiciliato per la carica in Casalgrande (RE) Strada Statale 467 n.ro 128 il quale agisce in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in legale rappresentanza della società:

- "CENTRO SAMOGGIA S.R.L." con sede in Casalgrande (RE) Strada Statale 467 n.ro 128, Capitale sociale ... omissis..., la quale interviene al presente atto in qualità di proprietaria, di seguito denominata per brevità "Soggetto Attuatore".

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

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 le Società CENTRO SAMOGGIA S.R.L., è proprietaria per giusti e legittimi titoli di tutti i terreni compresi nel ex Comparto di PRG previgente D3-22A del Comune di Crespellano, ambito APS.Me del RUE e PSC vigenti, catastalmente identificati come segue:

Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano M320A -Foglio 3 Mappali 48 – 164 – 165 – 168 – 169 – 170 – 495 – 603- 610 – 613 – 706 – 708 – 711 – 717 – 718 – 719 – 721 – 724 – 730 – 734 – interni al comparto;

Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano M320A -Foglio 3 Mappali 712 – 716 725 – 729 – 732 – 735 esterni al comparto;

E quindi per complessivi mq 181.865 interni al comparto e mq. 12.574 esterni al comparto circa ed indicato nella documentazione catastale allegata al Piano Particolareggiato in questione.

- che tutti i terreni di cui sopra sono compresi in un comparto di superficie fondiaria definita dall'accordo di programma pari a mq. 184.733 assoggettato dal P.R.G. previgente del Comune di Crespellano, a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;
- che il Soggetto Attuatore del comparto urbanistico D3-22B è soggetto al rispetto dei contenuti dell'Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione Territoriale ed Urbanistica ai sensi dell'Art. 34 del d.lgs 267/2000 e dell'Art. 40 della L.R. 20/2000 tra Comune di Crespellano, Comune di Anzola dell'Emilia, Provincia di Bologna e la Soc. Centro Samoggia s.r.l. per l'attuazione della prima fase di urbanizzazione del Polo Sovracomunale del Martignone stipulato il 23/07/2008 e successiva modifica con determinazione del collegio di vigilanza in data 01/02/2017;
- che dette aree risultano inserite nel P.R.G. previgente in zona territoriale omogenea “D3” a destinazione “Produttiva d’espansione” regolamentata dalla Scheda n. 10/14 della N.T.A. del P.R.G. previgente e soggette ad intervento urbanistico preventivo con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 e successive varianti in ambito APS.Me - Sistema insediativo specializzato – Ambiti specializzati per attività insediative di rilievo sovracomunale – sub-abiti in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati), disciplinato dall'art. 6.27 delle Norme del PSC approvato;
- 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.Me - Sistema insediativo specializzato – Ambiti specializzati per attività insediative di rilievo sovracomunale – sub-abiti in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati), disciplinato dall'art. 4.4.3 delle Norme del RUE approvato;
- che in data 19/06/2018 Rep. 756 è stato sottoscritto accordo tra il Comune di Valsamoggia e Centro Samoggia srl per la cessione gratuita del mappale 716 del foglio 3 (non ancora avvenuta) necessaria per la realizzazione del tratto di strada denominato “l ovest” e più precisamente:omissis...2.4) Il Comune di Valsamoggia riconosce, per quanto di propria competenza e fatta salva l’approvazione degli Enti

sovraordinati, che la superficie complessiva di 9.567 mq catastalmente definita al foglio 3 mappali 712, 732, 735, 716, in sede di Programma Urbanistico Attuativo del comparto D3 22 B di prossima presentazione da parte di Centro Samoggia varrà quale standard di verde pubblico V.omissis.....

- che il Soggetto Attuatore, quale proprietario dell'area ha predisposto e presentato al Comune di Valsamoggia, in data 21/06/2018 prot. 30452, e successive integrazioni prott. 45776 – 45777 – 45778 - 45779 del 08/09/2018, prot. 46305 del 12/09/2018, prot. 46916 del 14/09/2018, prot. 49320 del 27/09/2018, prott. 57244 – 57247 del 13/11/2018, prot. 57669 del 15/11/2018, prot. 58237 del 17/11/2018, 60066 del 29/11/2018 e prot. ##### del ##### progetto di Piano Particolareggiato , ai sensi di quanto disposto dalla scheda n. 10/14 delle N.T.A. del P.R.G. previgente e non in contrasto con le Norme del RUE e PSC vigenti, per ottenere il titolo ad intervenire nell'area in oggetto mediante la realizzazione di attività di centro di raccolta, conservazione e consegna merci per conto terzi, e delle relative aree destinate a standard pubblico, e viabilità carrabile.

- che il Piano Particolareggiato prevede una superficie utile massima edificabile (SU) di mq 83.129,00 per gli usi urbanistici ammessi dalla Scheda Zona D3 delle N.T.A. del P.R.G. previgente e calcolata come da PRG previgente, oltre mq. 8603 di SU trasferiti dall'adiacente Comparto D3-22A come indicato nel piano approvato con Delibera di Giunta Comunale di Crespellano n. 81 del 29/11/2010, pertanto complessivamente sono previsti 91.732 mq di SU;

- che la Giunta Comunale, a seguito del prescritto iter procedimentale, con deliberazione n.ro ## del ##### come sopra allegata ha approvato il piano particolareggiato;

- che il Piano Particolareggiato contiene, oltre allo schema di massima della convenzione da stipularsi fra il comune ed il soggetto attuatore, anche i seguenti elaborati tecnici:

- 60066-2018-TAV 1.pdf.p7m;
- 60066-2018-ALLEGATO.pdf.p7m;
- 57244-2018-TAV 2.pdf.p7m;
- 57244-2018-TAV 3.pdf.p7m;
- 60066-2018-TAV 4.pdf.p7m;
- 60066-2018-TAV 5.pdf.p7m;
- 57244-2018-TAV 6.pdf.p7m;
- 45777-2018-TAV 7.pdf.p7m;
- 57244-2018-TAV 8.pdf.p7m;
- 57244-2018-TAV 9.pdf.p7m;
- 45777-2018-TAV 10.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 11.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 12.pdf.p7m;
- 60066-2018-TAV 13.pdf.p7m;
- 60066-2018-TAV 13a.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 14.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 15.pdf.p7m;
- 45778-2018-TAV 16.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 17.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 18.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 19.pdf.p7m;
- 57247-2018-TAV 20.pdf.p7m;

- 45779-2018-TAV 21.pdf.p7m;
- 45776-2018-TAV 22.pdf.p7m;
- 49320-2018-TAV 23.pdf.p7m;
- 46305-2018-TAV 24.pdf.p7m;
- 46305-2018-TAV 24a.pdf.p7m;
- 45779-2018-TAV 25.pdf.p7m;

Oltre alla relazione tecnica e allo schema di convenzione allegati rispettivamente sotto alle lettere A e B della delibera di Giunta Comunale n.ro #### del #### .

Visti:

- nella seduta del 12/09/2018 P.U.T. 2018/00008/CQAP la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole;

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;

La Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 14/09/1987 avente ad oggetto “obblighi dei lottizzanti per la realizzazione di determinate opere di urbanizzazione primaria del rilascio di concessioni edilizie”;

La Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 18/11/1999, e successive modifiche ed aggiornamenti, avente ad oggetto “Recepimento della deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108 in data 29/3/99 che riordina la disciplina regionale sulla determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici al fine contributo di concessione edilizia di cui all’art. 6 L. 10/77, aggiorna la convenzione tipo e collegati”;

La Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 14/06/1995 avente ad oggetto “Procedure per pratiche di agibilità, abitabilità, conformità edilizia”;

La Delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 09/11/1990 “presa in carico strade private ad uso pubblico, comprese le relative opere di urbanizzazione primaria. Individuazione standard minimi”;

La Delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 15/11/2001 avente ad oggetto “Opere di urbanizzazione all’interno comparti di espansione”;

Ritenuto di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l’attuazione del Piano Particolareggiato approvato dal Comune di Valsamoggia;

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, volendo di comune accordo procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che devono disciplinare l’attuazione del Piano Particolareggiato approvato dal Comune di Valsamoggia e delle relative Norme Tecniche di Attuazione convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Premessa

Le premesse, gli atti ed i documenti in esse richiamate costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

Scopo della convenzione

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare le esigenze del Soggetto Attuatore di intervenire sulle aree oggetto di Piano Particolareggiato, di cui in premessa, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. previgente, delle tavole di progetto dello stesso, del Regolamento Edilizio Area Bazzanese REAB e di ogni altra disposizione interessante l'intervento.

Rispetto alle suddette aree oggetto di Piano Particolareggiato, il Soggetto Attuatore garantisce la proprietà e disponibilità delle aree medesime, nessuna esclusa e la possibilità di cessione delle aree con destinazione pubblica all'Amministrazione Comunale.

ART. 3

Interventi oggetto della convenzione. Prescrizioni edificatorie

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

La durata del Piano Particolareggiato 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.

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 – Servizio Urbanistica 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 per gli usi urbanistici normativamente ammessi così come riportato nella scheda zona D3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente potrà avvenire solo subordinatamente alla verifica della presenza delle urbanizzazioni di pertinenza così come individuato nel successivo articolo 4.

ART. 4

Opere di urbanizzazione - Procedura

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

Le parti riconoscono che in forza del combinato disposto degli artt.36 comma 4 del D.Lgs 50/2016 e dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria non sarà soggetta all'applicazione del citato D.Lgs. 50/2016.

Per quanto sopra i contratti di appalto delle opere urbanizzative di primaria e secondaria, saranno perfezionati dal Soggetto Attuatore che assumerà ogni conseguente onere, anche di natura fiscale, tenendo sollevato ed indenne il Comune.

Per l'affidamento dei lavori di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare, anteriormente alla stipula dei contratti di appalto, il controllo in ordine al possesso, da parte dell'impresa individuata, dei requisiti di ordine generale, di capacità economico finanziaria e di capacità tecnica, con particolare riguardo al possesso di adeguata certificazione SOA nonché alla insussistenza di impedimenti derivanti dalla normativa antimafia e regolarità contributiva (DURC).

Il contratto d'appalto dovrà contenere: i termini temporali di esecuzione dei lavori, le modalità di pagamento, l'elencazione degli obblighi a carico delle due parti, le modalità di gestione dei subappalti nonché l'eventuale richiesta di garanzia fidejussoria in ordine alla corretta esecuzione dei lavori. Dovrà altresì prevedere l'impegno dell'appaltatrice al puntuale rispetto della normativa (D. Lgs 81/2008) in tema di sicurezza sui cantieri mobili.

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 (all'interno e all'esterno del comparto) risultanti dal citato progetto di Variante al Piano Particolareggiato le quali ammontano a complessivi mq 28.507,00 circa, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato di variante al Piano Particolareggiato (60066-2018-Tav13a.pdf.p7m), e così distinte:

OPERE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO:

- Superficie Verde Pubblico V1 richiesto nell' Accordo di Programma maggiore o uguale al 10% di 184'733 mq: 18'473.30 mq.

Superficie Verde Pubblico V1 di Progetto: 19'202 mq di cui 6553,00 mq. interni al comparto e mq. 12.649,00 esterni al comparto;

La laminazione delle acque bianche del Comparto contribuisce all'assolvimento dello standard V1, Verde pubblico.

- Superficie parcheggi Pubblici P1 e P2 richiesto nell'Accordo di Programma maggiore o uguale al 5% di 184'733 mq (ex uso 5.4, Attività di raccolta, conservazione, preparazione, smistamento e consegna delle merci per conto terzi): 9'236.65 mq

Superficie parcheggi Pubblici P1 e P2 di Progetto: 9.291 mq.

Inoltre il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, il PPIP secondo gli indirizzi delle linee guida per la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (relazione APEA) conformemente al progetto relazionato conseguendo gli obiettivi di:

- Sostenibilità ambientale
- Garantire la presenza degli spazi e dei servizi per le emergenze
- Ottimizzare la configurazione delle reti e degli impianti
- Massimizzare la sicurezza stradale ed ottimizzare la circolazione del traffico veicolare e pedonale
- Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area
- Recupero delle acque meteoriche per irrigare le aree verdi
- Garantire l'armonizzazione dell'intervento con gli elementi del paesaggio

- Ridurre il consumo di energia primaria
- Ottimizzare il sistema naturale/artificiale di illuminazione degli ambienti di lavoro
- Garantire la qualità ambientale e la salubrità dei materiali da costruzione
- Ridurre i consumi di materia e la produzione dei rifiuti
- Ridurre i rischi e garantire la sicurezza della gestione dei rifiuti
- Garantire un buon clima acustico

Il Comune ed il Soggetto Attuatore danno atto e convengono che con la realizzazione delle opere indicate negli elaborati di Variante al Piano Particolareggiato, con la cessione delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, tutti gli obblighi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per l'attuazione del comparto dovranno ritenersi assolti.

Danno altresì atto che, così come in premessa indicato, gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Secondaria, contributo D+S, e al Costo di Costruzione (qualora dovuto) che dovranno essere versati al ritiro dei singoli Permessi di Costruire secondo i parametri comunali vigenti a tale data.

In osservanza ai disposti dell'Art. 28 della Legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii. e degli Artt. 22 e 25 della L.R. 47/78 e ss.mm.ii., il soggetto attuatore, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, si obbliga:

a) a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato e dei progetti esecutivi approvati, tutte le opere di urbanizzazione primaria 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 primaria previste dal Piano Particolareggiato sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti eventuali interessati. Dette opere di manutenzione dovranno essere svolte a semplice richiesta dell'A.C.; nel caso di inadempienza protrattasi per oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta comunale di intervento, il Soggetto Attuatore autorizza l'A.C., previa messa in mora con un preavviso non inferiore ad un mese, alla esecuzione diretta dei lavori ed alla escussione della quota di garanzia fidejussoria, necessaria alla copertura dei costi suddetti, nessuno escluso.

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

Con il presente atto l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore convengono che l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle opere e delle aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico (compreso la vasca di laminazione) rimanga a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa anche a seguito del collaudo favorevole e presa a carico delle aree e opere.

Gli interventi saranno realizzati secondo modalità convenute tra le parti, e nel rispetto delle vigenti norme e leggi in materia. Dovrà in ogni caso essere salvaguardato il decoro dell'ambiente urbano.

In particolare il taglio prato avverrà con una frequenza minima di 8 volte l'anno mentre la potatura delle piante avverrà ogni 2 anni, ed in ogni caso il Soggetto Attuatore dovrà intervenire a seguito di semplice richiesta comunale.

Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli eventuali atti notarili di vendita di lotti di terreno eseguiti dal Soggetto Attuatore nell'ambito del suddetto Comparto edificatorio.

Il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale convengono che la realizzazione,

il collaudo e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste non potrà essere effettuata per stralci funzionali.

Prima dell'ultimazione degli edifici/o o di parti funzionanti degli stessi dovranno essere completate e funzionanti le seguenti opere:

- Asfalto di base nella viabilità, parcheggi e marciapiedi;
- Fogne per acque bianche e nere;
- Impianti per acqua, gas, Enel, Telefono;

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

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate sulle tavole di progetto del Piano Particolareggiato e negli allegati elaborati descrittivi delle opere stesse di cui alla delibera del G.C. n. #### del ##### come sopra allegata.

L'importo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria viene presuntivamente indicato, al fine della garanzia fidejussoria da rilasciarsi a favore del Comune, in Euro 703.768,07 (settecentotremilasettecentosessantotto virgola zerosette centesimi), come da relazione previsionale estimativa di spesa allegata agli elaborati tecnici di Piano Particolareggiato.

ARTICOLO 4 BIS

Clausole specifiche del piano particolareggiato

A)- RECUPERO DELLA FACCIATA SULLA VIA EMILIA DELL'ATTUALE FABBRICATO DENOMINATO "CHIESACCIA":

Il Soggetto Attuatore si obbliga al recupero della facciata sulla via Emilia dell'attuale fabbricato denominato "Chiesaccia", distinto catastalmente al Foglio 3 Mappali 48 - 165 Sezione Crespellano M320A, come previsto dalla scheda 10/14 del PRG del Comune di Crespellano Previgente. Detto progetto dovrà essere presentato entro due anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

B)- STUDIO DEL TRAFFICO: Per la presentazione del permesso di costruire relativo alla costruzione dell'edificio, si dovranno eseguire nuovi studi del territorio (qualora modificati) per verificare la presenza di altri edifici adibiti allo stesso uso; in quest'ultimo caso sarebbe auspicabile e migliorativa la dismissione di altri edifici nell'ambito del territorio comunale per adibirli in ambito maggiormente servito dalla nuova viabilità.

C)- PIANO DI UTILIZZO DELLE TERRE E ROCCE DI SCAVO

Per la presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e dell'edificio dovrà essere presentato specifico piano di utilizzo delle terre e rocce di scavo.

D)- MANCATA PIANTUMAZIONE DI ALBERI E ARBUSTI

Con riferimento alle piantumazioni del verde pubblico non messe a dimora (per il verde privato l'opportuna verifica sarà rimandata al permesso di costruire dell'edificio) si prescrive quanto segue:

Alberi di altro fusto (Olmo campestre e frassino meridionale) $19202,00 : 50 = 384,04$ si arrotonda a 384 alberi, di cui tra messi a dimora 12. Mancano 372 alberature (olmo campestre e frassino meridionale o altri di cui alla lista delle specie consigliate gruppi 1 del regolamento del verde vigente).

Arbusti $19202,00 \times 10/150 = 1280,01$ si arrotonda a 1280, di cui messe a dimora 954,00. Mancano 326 mq. di arbusti (salice rosso, prugnolo o altri di cui alla lista delle specie consigliate gruppi 1 del regolamento del verde vigente).

La mancata messa a dimora di alberi ed arbusti è conseguenza della presenza sul

territorio di Impianti Terna ad alta tensione, Metanodotto Snam e corridoi di manutenzione dello Scolo Stradellazzo che impediscono la messa a dimora di specie vegetali.

Le quantità non realizzate, potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di un progetto di miglioramento della salubrità dell'aria e/o mitigazione ambientale nelle zone industriali del Polo Martignone e Via Lunga, con costi di acquisito, messa a dimora e quanto altro serva per la piantumazione delle stesse a carico del Soggetto Attuatore.

Art.4 ter

– MANUTENZIONE VERDE PUBBLICO E VASCHE DI LAMINAZIONE

Con il presente atto l'Amministrazione Comunale ed i Soggetti Attuatori convengono che l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle opere e delle aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico V1 rimangano a carico dei Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa anche successivamente al collaudo con esito favorevole e cessione delle aree al Comune di Valsamoggia. Si precisa che le stesse hanno altresì contribuito alla verifica degli standard pubblici di verde e permeabilità.

L'Amministrazione Comunale autorizza pertanto sin da ora i Soggetti Attuatori a realizzare con proprio personale o tramite affidamento, le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Gli interventi saranno realizzati secondo modalità convenute tra le parti, e nel rispetto delle vigenti norme e leggi in materia. Dovrà in ogni caso essere salvaguardato il decoro dell'ambiente urbano. In particolare il taglio prato avverrà con una frequenza minima di 6 volte l'anno mentre la potatura delle piante avverrà ogni 2 anni, ed in ogni caso i Soggetti Attuatori dovranno intervenire a seguito di semplice richiesta comunale.

Si conviene altresì che per quanto riguardano le vasche di laminazione (come previsto dall'accordo di programma originario), la loro ordinaria e straordinaria manutenzione ed ogni onere a ciò connesso rimangano a carico del Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, anche successivamente al collaudo con esito favorevole e cessione delle aree e delle opere.

Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli atti notarili di compravendita eseguiti dal lottizzante.

ARTICOLO 5

Garanzie. Collaudo e Cessione delle opere

A) Opere di Urbanizzazione Primaria:

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4, il Soggetto Attuatore per sé e per i propri aventi causa, si impegna a costituire e a consegnare alla stipulazione della presente convenzione, pena la nullità dell'atto, fidejussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa di importo corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria, Euro 703.768,07 (settecentotremilasettecentosessantotto virgola zero sette centesimi), come da modello del Comune di Valsamoggia, Servizio Urbanistica.

Qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte del soggetto attuatore, il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa e a loro spese, previa messa in mora con un preavviso non inferiore a mesi uno, escutendo il corrispondente importo economico, per la quota di opere per la quale il soggetto attuatore si è reso inadempiente, dalla polizza fidejussoria prestata.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale dopo il collaudo finale 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 lottizzante 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 a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione entro tre mesi dalla consegna del verbale di collaudo.

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione il lottizzante si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nel termine di cui sopra, in uno con le opere, le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, etc) individuate sugli elaborati di Piano Particolareggiato. 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, preliminarmente visionato dal Servizio Urbanistica.

Le opere previste nell'ambito delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale verranno comunque realizzate dal soggetto attuatore nei termini e con le condizioni stabilite dalla presente convenzione.

Lo svincolo della fidejussione avverrà su autorizzazione del Responsabile dell'Area, dopo il favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione e presa a carico delle stesse.

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 variante del Piano Particolareggiato 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.

Indipendentemente da quanto sopra, il Soggetto Attuatore rimarrà solidamente responsabile con gli eventuali acquirenti delle aree per tutto il completo adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione.

ARTICOLO 6

Sanzioni a carico della proprietà inadempiente

A seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte della proprietà e citati 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.

ARTICOLO 7

Varie e fiscali

L'Amministrazione Comunale, per sé e i suoi mandanti autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

La redazione del presente atto ed ogni altra spesa inerente e conseguente allo stesso verranno sostenute dal Soggetto Attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

Saranno altresì a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi eventuali aventi causa le spese relative alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria citate nel presente atto. Il soggetto attuatore si riserva la scelta del notaio rogante in quanto ne sosterrà integralmente le spese.

Per qualsiasi controversia che insorga tra le parti relativamente alla interpretazione o all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione sarà competente il foro di Bologna.

ARTICOLO 8

Disposizioni finali

I comparenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e delle altre norme in materia e di consentire e quindi autorizzare l'intero trattamento dei dati personali per tutti fini di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

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 in ____ fogli su ____ pagine per intero.

F.TO: BALDI FEDERICA = MUSSINI = DOTTOR _____ NOTAIO =