CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE TERZIARIO PRODUTTIVA COMPARTO N. 8 (D4) DEL PREVIGENTE PRG, AMBITO APC.e DEL RUE E PSC VIGENTI IN VARIANTE AL P.R.G. PREVIGENTE AI SENSI DELL'ART. 41 COMMA 2 LETTERA b) DELLA L.R. N. 20/2000 (ex art. 15 comma 7 della L.R. n. 47/1978) SITO IN VIA BAZZANESE. (P.U.T. 82/2009/CR - Fasc. 2016.06.02.1.6.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 il giorno ____ del mese di _____ in Comune di Valsamoggia località Crespellano (BO) Piazza _____ n. __ alle ore _____ avanti a me _____ Notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Bologna, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinuncia, con mio consenso, degli infrascritti componenti sono comparsi i signori:

1)- **BALDI FEDERICA** nata a ..omissis.. il ...omissis..., domiciliata per la carica in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, presso la sede Municipale di Crespellano, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del "**COMUNE DI VALSAMOGGIA**" con sede in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale e Partita IVA 03334231200, e quindi in nome e rappresentanza del Comune medesimo, al presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con Provvedimento del Sindaco in data 01/02/2016 prot. n. 5753, ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata (PIIP) relativo ad un'area ubicata in località Crespellano – denominata “Comparto 8-D4” in Via Provinciale, e che si allega al presente atto sotto la lettera “A”, di seguito denominato per brevità Comune; si precisa che il Comune di Valsamoggia è anche proprietario di terreni interni al comparto corrispondenti ad un relitto stradale.

2)- **ANGELA MARCHESI**, nata a ...omissis... il ...omissis... e residente a ...omissis..., in qualità di legale rappresentante della **TIEMMEPI IMMOBILIARE Srl**, con sede in ...omissis..., quale Soggetto Attuatore degli interventi previsti nel sub comparto A dal Piano Particolareggiato;

3)- **FERDINANDO CALDA BECCADELLI GRIMALDI** nato a ...omissis... e residente a ...omissis... e **MARIO AGNOLI BECCADELLI GRIMALDI** nato a ...omissis... e domiciliato a ...omissis..., quali Soggetti Attuatori degli interventi previsti nel sub comparto B dal Piano Particolareggiato;

4)- **SANMARTINI GRAZIANO**, nato a ...omissis... e residente a ...omissis..., in qualità di proprietario di un'area edificabile interna al comparto e identificata al Catasto nel Foglio 38 Mappale Foglio 38 Mappali 57, 116, 118, 531.

SI PREMETTE

che i sig.ri FERDINANDO CALDA BECCADELLI GRIMALDI e MARIO AGNOLI BECCADELLI sono comproprietari del terreno individuato al N.C.T. del Comune di Valsamoggia (BO), località Crespellano come segue: Foglio 38 Mappali 119, 122, 673, 677 e 678;

che TIEMMEPI IMMOBILIARE Srl, è proprietaria del terreno individuato al N.C.T. del Comune di Valsamoggia (BO), località Crespellano come segue: Foglio 38 Mappali 60, 117 e 120;

che il sig. SANMARTINI GRAZIANO è proprietario del terreno individuato al N.C.T. del Comune di Valsamoggia (BO), località Crespellano come segue: Foglio 38 Mappali 57 parte, 116, 118 parte, 531 parte.

che il COMUNE DI VALSAMOGGIA è proprietario del terreno individuato al N.C.T. del Comune di Valsamoggia (BO) e identificata al Catasto nel Foglio 38 Mappali 69, 669 e parte della sede stradale dismessa della *strada comunale* Via Lunga che i suddetti soggetti attuatori hanno presentato in data 31/03/2009 al prot. 6196 e successive integrazioni in data 06/08/2016 prot. 41888, in data 06/12/2016 prot. 61892, in data ### prot. ### gli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP), chiedendone l'approvazione ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, per ottenere, in conformità al PRG previgente, i rispettivi titoli abilitativi ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione produttiva, commerciale e alberghiera;

che il suddetto PIIP è stato presentato nel periodo di vigenza del PRG previgente ed ai sensi dell'art. 6.28 - 6.30 del PSC vigente;

che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile produttiva complessiva massima di 16.672,00 mq (SU come da previgente PRG), da sviluppare in unico nucleo insediativo secondo le indicazioni delle Norme urbanistiche ed Edilizie del PIIP;

che con delibera di giunta n. _____ del _____ (allegato B), esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP), contenente i seguenti elaborati tecnici, comprensivi dello schema di massima della presente convenzione da stipularsi fra il Comune di Valsamoggia e i Soggetti Attuatori dell'intervento, ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000, in conformità a quanto previsto all'art. 6.30 dal PSC vigente:

- 61892-2016 - EL01.01 Stato di fatto - Estratto PRG comunale previgente - Planimetria e Norme di Attuazione.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL01.02 Stato di fatto - Estratti di mappa - Visure catastali - Sintesi superfici catastali.pdf.p7m

- 61892-2016 - EL01.03 Stato di fatto - Planimetria dello stato di fatto + CTR + Google
- 61892-2016 - EL01.04 Stato di fatto - Sezioni.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL01.05 Stato di fatto - Documentazione fotografica + Planimetria dei punti di vista.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.01a Progetto - Planimetria generale.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.01b Progetto - Opere di urbanizzazione.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.01c Progetto – Planimetria delle aree soggette a cessione
- 61892-2016 - EL02.02 Progetto - Sezioni e tipologici degli involucri edilizi.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.03a Progetto - viabilità, mobilità, sezioni stradali con stratigrafia,particolari
- 61892-2016 - EL02.03b Progetto - viabilità, mobilità, segnaletica, rispetto delle norme per i disabili.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.03c Progetto - viabilità, mobilità. Progetto esecutivo dello svincolo stradale sulla Bazzanese.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.04a Progetto - Planimetria con reti di smaltimento acque meteoriche e nere.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.04b Progetto - Laminazione e conferimenti acque meteoriche e nere.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.05 Progetto - Planimetria con reti acqua e gas.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.06 Progetto - Planimetria con rete Enel.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL02.07 Progetto - Planimetria con rete telefonica.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL03 RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL.04.01 Relazione illustrativa.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL.04.02 Tabella dimensionamento progetto.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL.04.02 Norme di Piano Particolareggiato.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL05 COSTI SCHEMATICI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL06 STUDIO DI SOSTENIBILITA' IDRAULICA E FOGNARIA.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL07 STUDIO PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL08 VERIFICA SOSTENIBILITA' RELATIVA AI CEM.pdf.p7m

- 61892-2016 - EL10.01 Planimetria illuminazione pubblica.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL10.02 Relazione tecnica illuminazione pubblica.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL10.03 Calcoli illuminazione pubblica.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL10.04 Schemi quadri elettrici illuminazione pubblica.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL11.01 Relazione progetto verde.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL11.02 Planimetria generale del verde.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL12 VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL13 RELAZIONE PAESISTICA.pdf.p7m
- 61892-2016 - EL14 STIMA ECONOMICA DELLE OPERE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DI UN SOTTOPASSO CICLO - PEDONALE.pdf.p7m

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 con Delibera di Giunta Provinciale n. 501 del 03/08/1998 è stato approvato con il Piano Regolatore Generale Comunale (PRG);
- che con Delibera di Giunta Provinciale n. 285 del 27/08/2000 è stata approvata la Variante Specifica del Piano Regolatore Generale Comunale (PRG);
- che è stata approvata Variante Specifica al P.R.G. Vigente ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni con Delibera di Giunta Provinciale n. 136 del 03/04/2007 e successive rettifiche con Delibere di Giunta Provinciale n. 165 del 24/04/2007 e n. 543 del 18/12/2007;
- che con accordo tra i compartisti (anche dal Comune di Crespellano in quanto proprietario di parte dei terreni), sottoscritto in data 06/03/2009, sono state definite le superfici edificabili e gli standard;
- che con Delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19/12/2013 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
- che con Delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che tutti i terreni di cui sopra sono compresi nel previgente PRG del Comune di Crespellano, in zona ambito di territoriale omogenea D4-8 – Terziaria Produttiva di Espansione, disciplinata dalla scheda n. 10/15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG previgente;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di

Crespellano n. 119 del 19/12/2013 in sub-ambito APC.e relativo a previsioni di espansione degli strumenti urbanistici previgenti;

- che dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale Crespellano n. 119 del 19/12/2013 in sub-ambito APC.e relativo a previsioni di espansione degli strumenti urbanistici previgenti;

Visto:

- il parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio espresso nella seduta PUT 2016/00008/CQAP del 14/09/2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, 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.

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

ART. 2

Scopo della convenzione

Il Comune di Crespellano, ora Valsamoggia rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n. 113 e n. 114 ha approvato il PSC e il RUE. All'art. 6.30 comma 10 del PSC, prevede per gli ambiti APC.e: *"Per gli ambiti APC.e, che costituiscono ambiti di integrazione la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. n. 20/2000, art. 11 L. 241/1990), o dalle Varianti ai PRG di anticipazione del PSC, il presente PSC conferma espressamente le relative prescrizioni. Tali ambiti possono accedere alla fase attuativa senza preventivo inserimento nel POC, a condizione che prima dell'avvio della formazione del POC sia concluso l'iter di approvazione e convenzionamento che ne definisce le modalità di attuazione. L'approvazione di detti piani attuativi può infatti avvenire, nel rispetto degli strumenti urbanistici generali vigenti (PRG e PSC), anche dopo l'approvazione definitiva del PSC, in quanto essi sono espressamente recepiti dal PSC. All'atto della formazione e approvazione del primo POC si terrà conto di tali piani attuativi attraverso una attività ricognitiva finalizzata a definire un quadro complessivo della programmazione, entro il quale saranno inseriti anche i PUA convenzionati in corso di attuazione. "* L'accordo tra i compartisti (anche il Comune di Crespellano in quanto proprietario di parte dei terreni), è stato sottoscritto in data 06/03/2009, sono state definite le superfici edificabili e gli standard;

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare le esigenze dei Soggetti Attuatori ~~A e B~~ di intervenire sulle aree oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, di cui in premessa, nel rispetto del PRG previgente, nonché di ogni altra disposizione interessante l'intervento, come meglio evidenziato nelle Norme Tecniche di Piano Particolareggiato. Rispetto alle suddette aree oggetto di Piano Particolareggiato, i Soggetti Attuatori garantiscono la piena proprietà e disponibilità delle aree medesime. Gli interventi suddetti sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui alla Legge Regionale n. 15/2013 ss.mm.ii., secondo i parametri vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

ART. 3

Interventi oggetto della convenzione - Prescrizioni edificatorie

I Soggetti Attuatori potranno dare attuazione al Piano Particolareggiato approvato dopo la stipula della presente convenzione urbanistica e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Per quanto riguarda le opere di allacciamento alle reti tecnologiche (idrica, elettrica, gas, telefonica fognature acque reflue), i Soggetti Attuatori dovranno sottostare alle prescrizioni impartite dai rispettivi Enti.

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 Qualità Programmazione Territoriale seguendone le gradualizzazioni operative riportate nei capitoli seguenti.

I singoli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio/efficacia del relativo titolo abilitativo, salvo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 15/2013 e salvo il rinnovo dei titoli edilizi stessi nel periodo di validità della Convenzione urbanistica.

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

Con riferimento agli elaborati costitutivi del PPIP, come sopra richiamati ed in particolare nella tabella dimensionamento progetto in Relazione Illustrativa, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal PUA risulta definita dalle seguenti quantità:

Superficie complessiva interessata dal Piano Particolareggiato, comparto produttivo D4-8, scheda 10/15, con riferimento ai dati catastali, anche se in parte misurati graficamente = mq. 40.856 mq di superficie catastale; suddivisa fra sub-comparto A = 10787 mq e sub-comparto B = 30069 mq.

Il sub-comparto A corrisponde alle attuali particelle catastali nn. 60, 117 e 120, 57 parte, 116, 118 parte e 531 parte del Foglio 38 Crespellano, di proprietà TIEMMEPI IMMOBILIARE Srl e SANMARTINI GRAZIANO.

Il sub-comparto B corrisponde alle attuali particelle catastali nn. 119, 122, 673, 677 e 678, 69, 669 e parte della sede stradale dismessa della *strada comunale* Via Lunga del Foglio 38 Crespellano, di proprietà FERDINANDO CALDA BECCADELLI GRIMALDI e MARIO AGNOLI BECCADELLI E COMUNE DI VALSAMOGGIA;

La Superficie utile SU realizzabile nel sub-comparto A, con indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a $0,45 \text{ mq/mq} = 4.441 \text{ mq}$, così come stabilito peraltro dall'accordo tra le parti siglato in data 6 marzo 2009.

La Superficie utile SU realizzabile nel sub-comparto B, con indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a $0,45 \text{ mq/mq} = 12.231 \text{ mq}$ così come stabilito peraltro dall'accordo tra le parti siglato in data 6

marzo 2009.

La Superficie accessoria Sac realizzabile in entrambi i sub-comparti è da calcolarsi secondo le indicazioni fornite negli artt. 41 e 42 delle NTA di PRG previgente dove $SU = SPR + 60\%Sac$;

Usi previsti, così come da scheda 10/15 delle NTA del PRG: 3.1 - 3.2 - 3.3 - 4.2.1.n - 4.3 - 4.4 - 4.9 - 4.10 - 4.11 - 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 7.4; sono inoltre ammessi usi 4.2.2.n solo dopo l'entrata in esercizio della Nuova Bazzanese fino allo svincolo con la Via Lunga.

La progettazione delle aree e degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Piano Particolareggiato, nelle norme del PRG previgente, di quanto descritto nella Relazione Generale, nonché, per quanto non specificato nel PUA, oltre agli altri regolamenti vigenti all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Si da atto che, gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2), Costo di Costruzione (CC) e contributi (D + S) se dovuti, che dovranno essere versati al ritiro dei singoli titoli abilitativi secondo i parametri comunali vigenti alla data di presentazione delle singole istanze, salvo possibilità di monetizzazione secondo le deliberazioni comunali vigenti alla data di presentazione dell'istanza. Per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie si rimanda a quanto indicato nel successivo art. 4.

Art. 4

Opere di urbanizzazione

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

Il soggetto attuatore, per sè, e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti al successivo Art. 5, le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato le quali ammontano a complessivi mq 27.272,53 circa, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato di Piano Particolareggiato (Tavola n. EL02.01.c), e così distinte:

- strade 7604 mq (esclusi marciapiedi);

- marciapiedi 1899 mq

- parcheggi P1 + P2 10.856 mq., comprensiva di mq. 5.083 con pavimentazione alveolare, la cui manutenzione rimarrà a carico dei privati. La superficie dei parcheggi pubblici è comprensiva dei mq. 485 relativi all' "Atto unilaterale d'obbligo ed asservimento per la realizzazione di parcheggi pubblici P1" registrato a Bologna, Agenzia delle Entrate, ufficio di Bologna 1, in data 04/04/2008 al

n. 2038. Lo standard di parcheggio pubblico in eccedenza compenza la quantità di standard a verde pubblico.

- Verde Pubblico 6.904 mq;

- cabina elettrica 9,53 mq;

- la vasca di laminazione non viene ceduta e la relativa manutenzione rimane a carico dei lottizzanti.

Il Comune ed il soggetto attuatore danno atto e convengono che con la cessione delle aree destinate ad urbanizzazione e con la realizzazione da parte dell'attuatore stesso e/o loro aventi causa delle opere indicate negli elaborati del Piano Particolareggiato, tutti gli obblighi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria U1, dovuti per l'attuazione del comparto e della potenzialità edificatoria, dovranno ritenersi assolti. Danno altresì atto che, così come in premessa indicato, gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Secondaria U2, D+S o Costo di Costruzione che dovranno essere versati al ritiro dei singoli titoli abilitativi secondo i parametri comunali vigenti alla data di presentazione delle singole istanze.

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

- a) realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato e dei progetti esecutivi, tutte le opere di urbanizzazione sino al funzionale collegamento con le esistenti infrastrutture, impianti e sedi pubbliche al fine di garantire la necessaria fruibilità e funzionalità.
- b) a completare e mantenere in via ordinaria e straordinaria le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti interessati. Dette opere di manutenzione dovranno essere svolte a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso di inadempienza protrattasi per oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta comunale d'intervento, il lottizzante autorizza sin da ora l'Amministrazione Comunale alla esecuzione diretta dei lavori ed alla escussione della quota fidejgarantita necessaria alla copertura dei costi suddetti, nessuno escluso.

4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO E DEL PARCHEGGIO CON PAVIMENTAZIONE PERMEABILE IN AUTOBLOCCANTE.

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 attrezzato e il parcheggio pubblico con pavimentazione in autobloccante rimanga a carico del Concessionario o dei loro aventi causa anche successivamente al collaudo delle opere e presa a carico delle aree con esito favorevole. L'Amministrazione Comunale

autorizza pertanto sin da ora il Concessionario a realizzare con proprio personale o tramite affidamento, le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che l'Amministrazione Comunale stessa segnalerà con comunicazione scritta. 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 5 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 atti notarili di compravendita eseguiti dal lottizzante.

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.

Prima dell'ultimazione degli edifici o di parti funzionali degli stessi relativi a ciascuno stralcio dovranno essere completate e funzionanti le seguenti opere:

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

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

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

Il soggetto attuatore, e/o i loro aventi causa, si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano particolareggiato sulla base di elaborati preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale e dagli altri enti competenti.

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 di giunta comunale n. #### del #####.

L'importo complessivo di tutte le opere viene presuntivamente indicato, al fine delle garanzie da rilasciarsi, pari a €. 1.209.327,14 (Euro unmilione duecentonovemilatrecentoventisette/14) come da relazione di previsione di spesa estimativa agli atti dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio che dovrà essere consegnata al ritiro del permesso di costruire e redatta come da modello disponibile sul sito del Comune di Valsamoggia - Servizio Urbanistica.

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

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio - Servizio Urbanistica e del Collaudatore in corso d'opera nominato dall'Amministrazione Comunale ed a carico del Proprietario/Soggetto Attuatore, scelto sulla base di una terna proposta dall'Amministrazione Comunale ed inoltre secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (USL, ARPAE, ENEL, TELECOM, HERA, IN RETE DISTRIBUZIONE, SOPRINTENDENZA PAESAGGISTICA, REGIONE EMILIA ROMAGNA - AREA RENO E PO DI VOLANO, REGIONE EMILIA ROMAGNA - SERVIZIO FERROVIE, USTIF, TPER, CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA, CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA SETTORE VIABILITA' ecc.). Il collaudatore è collaudatore anche delle opere strutturali (cemento armato – sismica), qualora presenti.

ART. 5

Opere di urbanizzazione previste nel PPIP, garanzie, collaudo e presa a carico delle opere e delle aree

A) opere di urbanizzazione primaria

I soggetti attuatori s'impegnano, per se stessi e loro successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione del Piano Particolareggiato, così come individuate nelle specifiche tavole di progetto e più precisamente:

- a) strade di urbanizzazione;
- b) parcheggi pubblici di urbanizzazione;
- c) verde pubblico;
- d) cabina elettrica di trasformazione da cedere all'ente gestore;
- e) reti di urbanizzazione e allacciamenti alle reti: idrica, elettrica, gas, telefonica fognature acque reflue, conformi alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari;

- f) rete di raccolta acque meteoriche, impianto di raccolta e area di laminazione per la riduzione dei tempi di corrivazione delle acque nei corsi d'acqua con immissione nel Rio Martignone;
- g) realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo le strade pubbliche di urbanizzazione.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4, i soggetti attuatori, per loro e per i suoi aventi causa, si impegnano a costituire e a consegnare all'atto del ritiro del primo titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, fideiussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa, di importo corrispondente alla valutazione del costo, presuntivamente fissato in €. 1.209.327,14 (Euro unmilione duecentonovemilatrecentoventisette/14), delle opere di urbanizzazione. La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla esecuzione delle opere su nulla osta dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, sentito il collaudatore in corso d'opera e il competente Servizio Urbanistica. La fideiussione dovrà essere a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e potrà essere estinta o ridotta solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune, come da modello del Servizio Urbanistica.

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

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

Il collaudo sarà effettuato da un libero professionista incaricato dall'Amministrazione, scelto dal Soggetto attuatore sulla base di una terna di professionisti proposta dall'Amministrazione Comunale stessa a cura e spese del 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. Prima della presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicato il nominativo scelto per il collaudo sulla base della terna inviata dal Comune di Valsmaoggia. Il collaudatore su richiesta dell'Amministrazione potrà prendere parte all'istruttoria del titolo abilitativo.

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.

Con la sottoscrizione della presente convenzione il lottizzante si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione (verde, strade, 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.

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

B) Opere di urbanizzazione secondaria:

L'onere monetario per tali opere dovrà essere corrisposto al ritiro dei titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati oggetto del presente Piano Particolareggiato secondo le modalità di cui al precedente art. 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.

I Soggetti Attuatori garantiscono che le opere verranno effettuate a regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto e delle eventuali prescrizioni e regolamenti comunali, con tutti gli impianti in perfetta regola d'arte ed efficienza, tenendo sin d'ora il Comune di Valsamoggia sollevato da qualsiasi danno, lite, molestia o evizione.

Tutti gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'elenco del presente articolo dovranno essere completati entro il termine indicato nel rispettivo titolo abilitativo edilizio e comunque entro il termine di validità del Piano Particolareggiato di cui al precedente art.1.

L'ottenimento del titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione, pur secondo la modalità di cui al precedente comma, costituisce presupposto fondamentale per il rilascio del titolo abilitativo

per la costruzioni dei singoli fabbricati, i cui lavori non potranno avere inizio se non a seguito della realizzazione dei sottopassi e delle opere di allestimento generale delle urbanizzazioni ad essi corrispondenti.

ART. 6

Clausole specifiche del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PPIP

A) MONETIZZAZIONE DI SOTTOPASSO CICLOPEDONALE ALLA FERROVIA DEL CAPOLUOGO

Il presente PPIP, quale contributo di sostenibilità, conformemente a quanto previsto nella Scheda Attuativa 10/15 del PRG previgente del Comune di Crespellano, prevede la realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale in località Crespellano. Per successive modifiche alla programmazione degli interventi pubblici il Comune di Valsamoggia ha deciso di rinunciare a tale realizzazione, per cui si procede con la monetizzazione del corrispondente importo lavori. Detto importo verrà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di altra opera pubblica nell'ambito del territorio della Municipalità di Crespellano, che la stessa rileverà prioritario ed urgente. L'importo dell'opera ammonta a €. 400.000,00 (Euro quattrocentomila), come quantificato dal Servizio Lavori Pubblici, sentita la Città Metropolitana per opere analoghe. I Soggetti Attuatori, consegnano in sede di stipula della presente convenzione, fidejussione bancaria/assicurativa di importo pari a € 400.000,00, come da modello del Servizio Urbanistica, disponibile sul sito web del Comune di Valsamoggia. Una volta individuata l'opera pubblica da realizzarsi, in attuazione di quanto sopra l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, con comunicazione scritta, il versamento dell'importo garantito dalla fidejussione sopra citata la quale dovrà essere versato entro 150 giorni dal ricevimento della stessa. I Soggetti attuatori potranno essere eventualmente e preliminarmente avvisati dal Servizio Lavori Pubblici dello Studio di fattibilità in corso dell'opera individuata dall'Amministrazione Comunale.

B) COMPENSAZIONE TRA LA CESSIONE AI SOGGETTI ATTUATORI DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI CUI AL RELITTO STRADALE DI VIA LUNGA DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA E GLI ONERI A CARICO DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Calcolando un prezzo di €/mq di SU 92,12 relativa agli ambiti di espansione di Via Lunga, come da tabelle IMU approvate con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 07/05/2015 e considerando mq. 1.779 catastali, determinano ad una percentuale di edificabilità sul comparto del 4,37% e più precisamente mq. 437 di SU (16672 x 4,37%), che viene quantificata in euro € 40.256,44. Si omette la cessione dell'area in quanto la stessa dovrebbe poi essere riceduta al Comune di quanto nella

soluzione progettuale il relitto stradale viene trasformato in verde pubblico. Il Comune di Valsamoggia essendo proprietario del 4,37% della potenzialità edificatoria, dovrebbe per la medesima percentuale partecipare all'urbanizzazione dell'area. Considerato che a tale percentuale corrisponde un onere di urbanizzazione pari a € 48.373,084 (4,37% di 1.209.327,14), con la presente le parti si accordano per una compensazione degli importi.

Con detta cessione di potenzialità edificatoria il Comune di Valsamoggia, non è proprietario di alcuna superficie edificabile all'interno del presente piano particolareggiato ed è altresì sollevato da ogni onere relativo alla percentuale di edificabilità sopra richiamata relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro e fuori comparto.

C) SUPERFICI DI VENDITA – ATTIVITÀ COMMERCIALI

La superficie vendibile (Sv) complessiva delle attività commerciali, realizzabile sull'intero ambito è pari a mq 2500 (comprensiva di attività commerciali di vicinato e di una medio piccola struttura nel settore non alimentare uso 4.2.1.n). E' ammessa la realizzazione di una medio grande struttura di vendita nel settore non alimentare uso 4.2.2.n. solo dopo l'entrata in servizio della nuova Bazzanese fino alla svincolo con la Via Lunga, senza che ciò comporti variante al PP. Le definizioni degli usi e dei relativi standard privati oltre che della definizione di Sv, sono quelle relative alle NTA del PRG previgente. Sarà cura dei lottizzanti l'accordo sulla ripartizione della superficie ad uso commerciale.

ART. 7

Trasferimento degli impegni ed oneri in caso di alienazione

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del PPIP, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare precisi richiami a tutte le clausole contenute nella presente convenzione, riportandovi per intero anche l'indice degli articoli della presente convenzione, nonché l'elenco di tutti gli elaborati del PPIP.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza pubblica, anche nel caso di realizzazioni consorziate di più proprietari delle diverse aree e fabbricati, e fino al completamento delle opere stesse e del relativo collaudo, dovrà rimanere un unico soggetto attuatore per ognuno dei due sub-comparti ed un unico Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche o previste tali dal PPIP sull'intero comparto, come interlocutori della Amministrazione Pubblica, al fine di evitare frammentazioni nell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione e rendere meglio percorribili eventuali varianti migliorative in corso d'opera, rispetto alle quali gli eventuali nuovi proprietari rilasceranno in sede di acquisto ampia delega al

Soggetto Attuatore del rispettivo sub-comparto, nel rispetto dei patti fondamentali contenuti nella presente convenzione.

I soggetti attuatori s'impegnano ad introdurre le norme e prescrizioni di cui sopra nei rogiti di vendita che eventualmente venissero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

ART. 8

Sanzioni a carico della proprietà inadempiente

L'Amministrazione comunale, in caso d'inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dall'art.9.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'imposizione della servitù permanente di uso pubblico gratuita oppure di esproprio per pubblica utilità, da parte dell'Amministrazione comunale, delle aree sede di opere di urbanizzazione pubblica, anche in caso di mancata concessione volontaria.

ART. 9

Varie e fiscali

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

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

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.

Si è omessa la lettura degli allegati per concorde volontà dei comparenti.

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 e parte della _____ fino qui.