



Comune di Valsamoggia

(Città Metropolitana di Bologna)

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Qualità Programmazione Territoriale
Servizio Urbanistica

VERBALE N. 3 – TERZA SEDUTA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI (VIDEOCONFERENZA)

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL'AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.e - AN.6, SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO.

DENOMINATO "CREPELLANO EST – AREA B". PUT 1/2022/URB – Fasc. 06.02 2022/1

PROGETTISTA: ARCH. TINTORRI ALESSANDRO – GEOM. MINGARELLI PAOLA

PROPRIETA': IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SPA, FONDAZIONE DUEMILA, VACCARI SILVANO, VESPI DIANA, COMUNE DI VALSAMOGGIA.

Sede: Videoconferenza meet, in data 30/10/2023, nota di invio documentazione in data 13/10/2023 prot. n. 54176.

Premesso che:

- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL' AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.e - AN.6, SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO.

per l'approvazione dello stesso occorre preventivamente occorre acquisire i pareri richiesti dalla normativa vigente;

- nota di invio documentazione con convocazione della Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio è stata indetta la TERZA conferenza dei servizi in modalità sincrona in videoconferenza, convocata per il giorno 30/10/2023 ore 10.00, al fine di acquisire i pareri richiesti dalla normativa vigente;

Dato atto che sono stati regolarmente convocati dalla Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio i seguenti Enti:

- **Dipartimento di Sanità Pubblica - UOS Igiene Edilizia / Urbanistica Montagna;**
- **ARPAE – Distretto di Montagna, sede distaccata di Casalecchio di Reno;**
- **E-Distribuzione spa;**
- **Hera spa;**
- **In Rete Distribuzione spa;**
- **Telecom Italia spa;**
- **ENAC;**
- **ENAV;**
- **Regione Emilia Romagna – Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;**
- **Consorzio della Bonifica Renana;**
- **Atersir- Servizio Idrico Integrato;**
- **Città Metropolitana di Bologna – Pianificazione;**
- **Aeronautica Militare – Comando 1ª regione aerea;**
- **Aeronautica militare – Comando Rete Pol di Parma;**

- Comune di Valsamoggia: Servizio Urbanistica, Servizio Ambiente, Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Manutenzioni e Patrimonio;

Constatato che sono presenti:

- **Comune di Valsamoggia, Urbanistica** rappresentato da Baldi Federica (Presidente), è altresì presente Pulga Manuela del Servizio Urbanistica;
- **ARPAE:** rappresentata da Nanetti Marcello;
- **Hera spa – In Rete Distribuzione spa:** rappresentata da Rinaldi Francesco;
- **Città Metropolitana di Bologna- Settore Pianificazione Urbanistica:** rappresentata da Massaia Sabrina;

Risultano assenti, inviando il relativo parere alla presente conferenza, entro i termini:

- **Dipartimento di Sanità pubblica,** parere prot. 112730 del 20/10/2023 pervenuto al prot. 55378 del 20/10/2023;

Risultano assenti, ma avevano inviato il parere nella prima e seconda conferenza di servizi:

- **Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile – Bologna,** pervenuto in data 16/05/2023 prot. 28606;
- **Atersir –** parere prot. 31901 del 30/05/2023;
- **ENAV,** invio documentazione al portale;
- **Aeronautica Militare – Comando 1ª Regione Aerea** prot. 37156 del 26/06/2023;
- **Consorzio della Bonifica Renana:** parere prot. 50037 del 19/09/2023.

Risultano assenti alla presente conferenza, senza alcuna comunicazione:

- **Telecom Italia spa;**
- **ENAC;**
- **Aeronautica militare – Comando Rete Pol di Parma;**
- **Comune di Valsamoggia: Servizio Ambiente, Lavori Pubblici, Mobilità, Manutenzioni e Patrimonio;**
- **E-Distribuzione spa;**

Premesso che Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo Qualità Programmazione Territoriale, Baldi Federica, nonché del procedimento, nella sua qualità di rappresentante dell'amministrazione procedente, in quanto tale svolge le funzioni di Presidente della Conferenza di Servizi;

Per quanto sopra espresso il Presidente DICHIARA APERTA LA SEDUTA di video conferenza, alle ore 9,05 e illustra i contenuti del procedimento di piano urbanistico attuativi in conformità alla pianificazione vigente. Si ricorda che lo scopo della conferenza è quello di acquisire i pareri, richiesti dalla normativa vigente per il procedimento in oggetto.

Il Presidente introduce la discussione di merito al Piano Urbanistico Attuativo e dà lettura ai partecipanti dei pareri e atti pervenuti, come di seguito indicato, che allegati al presente verbale ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- **Dipartimento di Sanità pubblica,** parere prot. 112730 del 20/10/2023 pervenuto al prot. 55378 del 20/10/2023;

- **Comune di Valsamoggia – Baldi Federica:** Si illustra il parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO del Servizio Urbanistica. L'intervento in sede di video conferenza viene sostituito dal parere scritto, del 30/10/2023 allegato).

Il Presidente invita i presenti ad intervenire.

Dopo vari interventi delle Amministrazioni rappresentate ed ampia discussione, gli Enti riassumono i rispettivi pareri come segue:

- **Città Metropolitana di Bologna – Massaia Sabrina:** In merito alla richiesta d'integrazione effettuata in precedenza si rileva che le integrazioni geologiche e sismiche prodotte rispondono solo parzialmente a quanto richiesto e ritenuto necessario per poter esprimere un parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008. Nello specifico si evidenzia che non sono stati forniti i report d'indagine richiesti relativi all' esecuzione delle n. 9 prove penetrometriche dinamiche standard (SPT) eseguite per la realizzazione delle conclusioni contenute nella relazione geologica del marzo 2014 e pertanto si chiede un nuovo elaborato geologico, idrogeologico e sismico, preferibilmente in accordo con quanto indicato dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021 e dalla D.G.R. 564 del 26 aprile 2021, che produca un approfondimento coerente con quanto previsto dalla Tavola 4 "Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali" e dall'articolo 28 "Riduzione del rischio sismico" del Piano

Territoriale Metropolitana di Bologna. Tutte le valutazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche dovranno essere supportate da un'adeguata campagna d'indagini geognostiche, geofisiche e/o di laboratorio (potranno essere utilizzate eventualmente anche indagini pregresse di cui però si dovrà fornire l'esatta ubicazione, report, fonte ed anno d'esecuzione). Nelle conclusioni dell'elaborato richiesto dovrà essere fornito un chiaro parere di fattibilità del progetto in relazione ai terreni indagati. Alla luce della definizione delle nuove opere extra-comparto necessarie per l'accessibilità al comparto con quella esistente, si chiede di aggiornare la convenzione urbanistica, precisando il soggetto che si farà carico della realizzazione delle infrastrutture nonché i tempi per la realizzazione.

- **ARPAE – Nanetti Marcello:** Si conferma il parere espresso nella seconda conferenza di servizi prot. 48218 del 07/09/2023.

- **Hera spa – In Rete Distribuzione spa – Rinaldi Francesco:**

Si conferma il parere inviato nella prima conferenza di servizi prot. 34978 del 14/06/2023;

Per il resoconto dei pareri espressi nelle tre conferenze previste in data odierna (ambito A – B – C) si concorda con gli Enti di chiamare i referenti (progettisti e proprietà) di tutti e tre gli ambiti insieme alla fine delle tre conferenze di servizi.

Alle ore 10,15 si chiudono le conferenze plenarie e si invitano tutti i tecnici e le proprietà ad intervenire ai lavori della Conferenza di servizi.

Alle ore 10,19 entrano (in merito alla presente conferenza di servizi), geom. Paola Mingarelli e Ing. Balboni Marila;

Si chiedono chiarimenti in merito alle opere extra comparto e si comunica che si sta lavorando alle convenzioni.

Alle ore 10,23 entra Ing. Sticchi Giampiero

Comune di Valsamoggia – Baldi Federica: Le opere stradali extra-comparto devono essere definite sia come tempi che chi le realizza, devono essere puntualmente indicate nella convenzione.

Ad oggi l'accordo di programma recentemente sottoscritto rende definitiva la realizzazione della pista ciclabile e la chiusura della strada di Via Don minzoni.

Alla luce degli accordi con i singoli pare di possano attuare le opere extra comparto con le varie convenzioni e con gli importi già previsti.

Si fa presente che non c'è certezza assoluta sui tempi di cui al parere del Dott. Santangelo della Regione Emilia Romagna ma si procede ugualmente cercando di portare il procedimento più avanti possibile, anche se ad oggi con il termine del 31/12/2023, con i tempi di pubblicazione e del parere del Sindaco Metropolitano è già matematicamente impossibile sottoscrivere la convenzione entro l'anno 2023.

Alle ore 10.53 escono tutti gli attuatori ad esclusione della Geom. Mingarelli

Città Metropolitana di Bologna – Massaia Sabrina riferisce il parere in merito alla relazione geologica siccome è datata.

Tutto ciò premesso, visto, preso atto, considerato e ritenuto;

LA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE

termina alle ore 10,58 con esito **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**, si concorda che verrà inviata la bozza definitiva della convenzione urbanistica, onde poter procedere alla pubblicazione nel BURERT. In sede di approvazione dello strumento urbanistico anche a seguito del parere del Sindaco Metropolitano gli elaborati dovranno essere integrati con eventuali richieste in recepimento delle eventuali osservazioni pervenute in conformità con quanto indicato in convenzione.

Il Presidente, preso atto dell'esito della conferenza:

- DICHIARA chiusa la seduta alle ore 10,58;

- Dispone l'invio di copia del presente verbale a tutti i soggetti interessati al procedimento;

Fatto, letto e sottoscritto.

Valsamoggia, località Crespellano li 30/10/2023

**Comune di Valsamoggia – Area Gestione e Sviluppo del Territorio - Qualità Programmazione
Territoriale**

(Baldi Federica)

firmato digitalmente

Si omettono le firme in quanto gli interventi sono stati interamente sostituiti con i pareri scritti inviati entro la data della conferenza e/o inviati successivamente alla seduta della video conferenza e allegati al presente verbale.

Città Metropolitana di Bologna – Pianificazione

(Massaia Sabrina)

ARPAE

(Nanetti Marcello)

HERA SPA – IN RETE DISTRIBUZIONE SPA

(Rinaldi Francesco)

Si allega al presente verbale anche il parere della Bonifica Renana pervenuto in data 09/11/2023 prot. 58439.



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città metropolitana di Bologna

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Qualità Programmazione Territoriale

Servizio Urbanistica

comune.valsamoggia@cert.provincia.bo.it

PROTOCOLLO INTERNO

Valsamoggia, 30/10/2023

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL' AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.e - AN.6, SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO.

DENOMINATO "CREPELLANO EST – AREA B". PUT 1/2022/URB – Fasc. 06.02 2022/1

PROGETTISTA: ARCH. TINTORRI ALESSANDRO – GEOM. MINGARELLI PAOLA

PROPRIETA': IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SPA, FONDAZIONE DUEMILA, VACCARI SILVANO, VESPI DIANA, COMUNE DI VALSAMOGGIA.

PARERE TERZA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 30/10/2023.

Vista la documentazione trasmessa con la presente si esprime parere **FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI** come segue:

- 1)- Si prende atto del verde stradale privato. Si precisa inoltre che tutti i parametri all'interno dei lotti privati dovranno rispettare il RUE vigente. In questa fase di PUA non si è tenuto conto di detti parametri che verranno verificati in sede di presentazione di permesso di costruire degli edifici.
- 2)- In sede dei singoli permessi di costruire verranno valutate le recinzioni ai sensi del Codice della Strada;
- 3)- Prima del convenzionamento del presente PUA dovrà essere presentato frazionamento dei lotti edificabili per la cessione dal Comune all'Attuatore.
- 4)- Si allega testo della convenzione urbanistica debitamente modificato;
- 5)- Il marciapiede che attraversa la proprietà privata 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.
- 6)- In sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione si ricordano le reti di irrigazione del verde e i cordoli in granito per tutti i percorsi a contatto con la viabilità.
- 7)- Si prende atto che il CME, verrà aggiornato subito dopo la conferenza conclusiva favorevole e prima della pubblicazione del PUA, onde consentire a detto documento di essere pubblicato. Le attestazioni antimafia dovranno essere presentate prima della approvazione del PUA.

Cordiali Saluti

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
QUALITA' PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**
Baldi Federica

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 20 del CAD – D. Lgs. 82/2005
Il documento informatico originale è conservato nei propri archivi.*



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 2023 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.... domiciliat 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 VCCSVN52M18H195K nato a Ravarino (MO) il 18/08/1952 e residente in Via S. Apollinare n. 1275, Comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle;

- Sig.ra **VESPI DIANA**, Codice Fiscale VSPDNI49R49C191U nata a Castello di Serravalle il 09/10/1949 e residente in Via S. Apollinare n. 1275, Comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle;

(d'ora in poi indicati per brevità anche con l'espressione: "I Soggetti Attuatori")

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 24.823,00 mq. 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 S.p.A.....	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

- 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 proprietariSoggetti 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 1 Elenco elaborati

A 2 Schema di Convenzione

A 3 Copia Accordo ex art. 18

A 4 Documentazione catastale ed estratti di mappa

A 5 Documentazione fotografica

A 6 Relazione geologica

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 1 Rapporto Ambientale

C 2 Sintesi non tecnica

C 3 Valutazione clima acustico

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

D 6 Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione e QTE

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

E 7 Profili urbanistici

E 8 Tipologie edilizie

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 Aquedotto

OU 6 Schema Rete Telecom

OU 7 Progetto del Verde

OU 8 Stralci esecutivi realizzativi delle Opere di Urbanizzazione

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; Calcol

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 suoi 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.

La presente convenzione viene stipulata al fine di consentire ai Soggetti

Attuatori dare attuazione alle previsioni del PUA a seguito della sottoscrizione 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 oggetti del PUA come da frazionamento n. # del #

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

FOGLIO PART. SUPERFICIE

(inserire descrizione catastale a seguito del frazionamento)

per complessivi **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 – SEZIONE D
DI SERRAVALLE

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 otto 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 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 otto 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.

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. 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.

I singoli 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 della SCEA.

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.

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 collaudo finale 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 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.

Le opere dovranno essere trasferite in proprietà al Comune e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione, previa 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 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 rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere, la SCEA potrà essere presentata, da erigersi nei singoli lotti, 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 (in quanto si ritengono assolte con l'immobile in permuta) 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 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 = 6.300,90 mq
 - a1) Verde dotazione ecologica ## mq.
 - b) parcheggi pubblici: 1.433,10 mq > min normativo 20% x 7.000 = 1.420,00 mq

 - d) sedi stradali ### mq.
 - e) isole ecologiche ## mq.
 - f) area a verde permeabile e marciapiede ## mq.
 - g) 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:

0 – Stralcio Zero – Per l'utilizzazione e la fine lavori degli stralci successivi è necessaria la realizzazione dell'opera stradale extra-comparto individuata nella strada sul mappale 405 del Foglio 36 Sezione A, non a carico degli attuatori.

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.

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 base delle tabelle del Comune.

B) — CONTRIBUTO STRAORDINARIO – ASSOLVIMENTO - CESSIONE COME DA ACCORDO ART. 18

A compensazione del contributo straordinario determinato in sede di sottoscrizione dell'Accordo la società Immobiliare Porta Castello S.p.A., 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 PART. CATEG. Superficie catastale

11 340 sub 26 A/10 317 m²

Il cui valore, attestato dal Comune di Valsamoggia a seguito della stima redatta dal consulente incaricato dal Comune stesso, risulta pari ad euro 270.000,00 a totale copertura del contributo dovuto di euro 172.885,12.

C)- 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 essendo stato il relativo obbligo interamente assolto prima della presentazione del piano.

D)- 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.

E)- 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.

Art. 9

TITOLI ABILITATIVI

Gli interventi delle opere di urbanizzazione primaria, compresi gli interventi

urbanizzativi nel Municipio di Castello di Serravalle, di edificazione privata e sono soggetti a titolo abilitativo “permesso di costruire”, ai sensi della L.R. n. 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 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN QUANTO LE AREE SONO GIA’ DI PROPRIETA’ COMUNALE

I Soggetti Attuatori, per se e per i loro aventi causa, si obbligano a realizzare gratuitamente le dotazioni territoriali previste dal PUA (con riferimento indicativo 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 saranno concesse in uso gratuito ai soggetti attuatori fino 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 per l'importo di (xxyy) pari all'importo 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.

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 IN ADEMPIMENTO ALL'ACCORDO SOTTOSCRITTO – COSTITUZIONE DI SERVITU' AD USO PUBBLICO ED ASSERVIMENTO EDILIZIO

(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 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, l'area identificata 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, l'area identificata al Foglio....., particelle di complessivi mq.....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 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.

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.

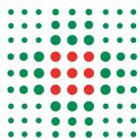
I comparenti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

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...



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ASL_BO
REGISTRO: Protocollo generale
NUMERO: 0112730
DATA: 19/10/2023
OGGETTO: Risposta a: PEC CR - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL' AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.e - AN.6, SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO. DENOMINATO "CREPELLANO EST ANe AN5 SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO (Prot.N. GE 2023/0054176)

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Maria Scurti

CLASSIFICAZIONI:

- [01]

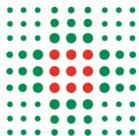
DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0112730_2023_Lettera_firmata.pdf:	Scurti Maria	C05E673F2DBE3F02A5B82E3F7736A78C 149CED0451F7546EAE75BC3DB1B79A82



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna

Istituto delle Scienze Neurologiche
Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico

Dipartimento di Sanità Pubblica
UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita (SC)
UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita
Appennino - Reno, Lavino e Samoggia (SS)

Comune di Valsamoggia
Ufficio Pianificazione Urbanistica
comune.valsamoggia@cert.provincia.
bo.it

OGGETTO: Risposta a: PEC CR - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL' AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.e - AN.6, SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO. DENOMINATO "CREPELLANO EST ANe AN5 SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO (Prot.N. GE 2023/0054176)

Con riferimento alla documentazione integrativa pervenuta in data 13/10/2023 con prot. AUSL n. 109856 e relativa all'oggetto si ritiene di dovere rimettere al nostro parere favorevole condizionato prot. AUSL n. 89297 del 17 agosto 2023.

Distinti saluti.

Firmato digitalmente da:

Maria Scurti

Responsabile procedimento:
Maria Scurti



Bologna, _____

Prot. n° _____

Settore Istruttorie Tecniche
MV/PN

Spett.le

Comune di Valsamoggia
Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Qualità Programmazione Territoriale
Servizio Urbanistica

PEC comune.valsamoggia@cert.provincia.bo.it

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AD USO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL' AREA "B" DELLA SCHEDA POC N. 56 "CREPELLANO EST" AN.E - AN.6, SITO IN CREPELLANO CAPOLUOGO. DENOMINATO "CREPELLANO EST - AREA B". PUT 1/2022/URB - FASC. 06.02 2022/1 - III Conferenza di Servizi
Parere idraulico favorevole condizionato (Codice pratica 202306156)

Dalla documentazione trasferita a questo Consorzio risulta acquisita agli atti in data 13/10/2023 con prot. n. 13319 elaborati volti a integrare quanto richiesto nella seconda Conferenza di Servizi dallo scrivente Consorzio come riportato nel parere di richiesta di integrazione del 19/09/2023 con prot 12089.

Premesso che:

- l'area sulla quale sono presenti le opere in oggetto ricade all'interno del comprensorio di competenza del Consorzio scrivente che si esprime in qualità di Autorità idraulica competente al rilascio di concessioni, autorizzazioni e pareri per opere o interventi interferenti con le fasce di tutela (metri 10,00 dal ciglio del canale o dal piede dell'argine) e con i relativi bacini idrografici, ai sensi del Regolamento consortile per la Conservazione, la Polizia delle Opere di Bonifica e la Disciplina delle Acque scaricabile al Link: (https://www.bonificarenana.it/servizi/regolamenti/regolamenti_faseO2.aspx?ID=240).
- l'intervento ricade all'interno del bacino Rio Cassoletta;
- Con DGR n. 567/2003 - e successivi aggiornamenti - la Regione Emilia Romagna ha approvato il PSAI (*Piano Stralcio per l'Assetto del Sistema Idraulico del Reno*) al fine di conseguire gli obiettivi di riduzione del rischio idrogeologico e idraulico e di salvaguardia e

Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna
Tel. 051 295111 - Fax 051 295270
C.F. 91313990375
PEC: bonificarenana@pec.it
<http://www.bonificarenana.it>
e-mail: protocollo@bonificarenana.it





valorizzazione delle aree di pertinenza del fiume Reno, del torrente Idice, del torrente Sillaro e Santerno e di tutte le aree idraulicamente o funzionalmente connesse con i corsi d'acqua medesimi.

- Secondo quanto riportato dall'art. 20 del PSAI, al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso dell'acqua, è previsto, nelle zone di espansione, la realizzazione di sistemi di raccolta dedicati alla laminazione con volumi pari ad almeno 500 m³ per ha di superficie trasformata e accorgimenti tecnici a garanzia dell'invarianza idraulica, che vincolino la portata scaricabile nei canali di bonifica ad un valore massimo di 10 l/s per ettaro afferente allo scarico.

Sono escluse, nel conteggio del volume complessivo dei sistemi di raccolta, le superfici territoriali permeabili destinate a parco o a verde compatto che non scolano, direttamente o indirettamente e considerando saturo d'acqua il terreno, nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche e quelle destinate alla realizzazione di sistemi di raccolta a cielo aperto.

- Con D.Lgs 49/2010 è stata recepita la Direttiva 2007/60/CEE, che ha introdotto il Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA), con la finalità di costruire un quadro omogeneo al livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della vita e salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale, delle attività economiche e delle infrastrutture strategiche. In adempimento di quanto previsto dal PGRI, della Regione Emilia Romagna, dovranno essere realizzati interventi a salvaguardia delle strutture in progetto. Si precisa a riguardo che le mappe di probabile inondazione del PGRI, per quanto riguarda il reticolo secondario di Pianura, classificano l'intera area in tre fasce di pericolosità: P1 (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi), P2 (alluvioni poco frequenti - Tr 100 e 200 - media probabilità), P3 (alluvioni frequenti - Tr 20 e 50 - elevata probabilità). Link: <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/suolo-bacino/sezioni/piano-di-gestione-del-rischio-alluvioni/mappe-peric-rischio-all>;

- le mappe di pericolosità di inondazione del Piano di Gestione Rischio Alluvione (PGR del Rsp) individuano che l'intervento in oggetto ricade all'interno di un'area classificata P2 ALLUVIONI POCO FREQUENTI (Tr100 - Tr200), mentre il rischio risulta classificato in R1 (rischio moderato)
- i canali di bonifica che possono presentare una fonte di rischio sono il Rio Cassoletta e il Rio Crespellano.

Considerato che,

- l'area "B" in oggetto è parte integrante della zona denominata "Crespellano Est" in destra idraulica del Rio Crespellano e in sinistra del Rio Cassoletta, compresa tra la via Bargellina, via Rio, via don Minzoni, e viale stazione di Crespellano;



- il comparto “Crespellano Est” prevede la realizzazione di diversi lotti residenziali;
- la connessione tra il Pua in oggetto (area “B”) e le proposte del Pua di altri due lotti (area “A” con prot 5505 del del 20/04/2023 e area “C” con prot 5483 del 20/04/2023) dello stesso comparto “Crespellano Est” richiede una valutazione di insieme sia per il Rischio Alluvione che per l’invarianza idraulica;
- le aree di riferimento per il calcolo delle portate massime di scarico di ciascun bacino non risultano calcolate sulla superficie afferente agli scarichi recettori, perchè sono state incluse anche le zone di verde compatto detratte dalle capacità dei sistemi di laminazione
- risulta mancante l’aggiornamento della relazione sul Rischio Alluvione come precedentemente richiesto;

per quanto di competenza e fatti salvi diritti di terzi, questo Consorzio esprime

parere idraulico favorevole

al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto **a condizione che, in fase di Permesso di Costruire, al fine del rilascio del parere di competenza, vanga fornita la seguente documentazione tecnica:**

- aggiornare la relazione idraulica esplicativa inerente il rispetto del principio dell’invarianza idraulica (calcoli dei volumi, modalità di funzionamento dei sistemi di laminazione, portata massima di scarico pari a 10 l/sec per ettaro efferente,...); planimetria dell’area di intervento, con indicazione della superficie territoriale e dell’eventuale superficie destinata a verde compatto;
- aggiornare le planimetrie con l’indicazione della superficie di ciascun sottobacino, la capacità corrispondente di ogni sistema di laminazione afferente, e la portata massima di scarico con il relativo diametro di scarico. I dati devono essere espressi e argomentati anche all’interno della relazione idraulica;
- tenere presente che non possono esserci sistemi di troppo pieno nello scarico recettore;
- verificare ed eventualmente integrare e/o aggiungere elaborati grafici che riportino distanze planimetriche e quote necessarie per valutare il corretto calcolo della portata dello scarico recettore a valle dell’ultima laminazione del lotto e dello scarico nello scolo Rio Cassoletta;



- produrre specifici elaborati che trattino in maniera unitaria con una visione d'insieme (i tre lotti: area "A", area "B", area "C" coinvolti dagli attuali Pua) la valutazione del Rischio Alluvione e gli aspetti relativi all'invarianza idraulica distinguendo le parti comuni tra i tre lotti da quelle specifiche, in particolar modo si evidenzia che:
 - è necessario che venga definito chi prenderà in carico la condotta e/o le condotte dello scarico o degli scarichi diretti delle laminazioni nel Rio Cassoletta definendo se nelle suddette condotte sono previste le raccolte di laminazioni esterne alle superfici territoriali dei singoli lotti, ad esempio: allargamento strade, ecc;
 - la previsione di interventi, che i tre attuatori dovranno realizzare, all'esterno dei singoli lotti (quali ad esempio: allargamento strade, tombinamento fossi stradali, ecc) e che devono essere gestiti nel rispetto dell'invarianza idraulica, hanno necessità di trovare un riscontro in una relazione di sistema e nei relativi elaborati grafici;
- aggiornare la relazione sul Rischio Alluvione esprimendo una chiara asseverazione. Inoltre si ricorda che i dati forniti dal Consorzio della Bonifica Renana sulla stima dell'areale allagato, a seguito dell'eventuale esondazione del canale di bonifica, è stato valutato nell'ipotesi di quote altimetriche uniformi, pertanto è compito del progettista valutare le quote effettive del terreno circostante e adeguare il tirante in funzione delle altimetri specifiche del sito. Allo stesso modo deve essere comunque cura del progettista valutare se e come utilizzare le informazioni e le valutazioni speditive di cui sopra in considerazione del contesto in cui si inserisce l'intervento e delle scelte progettuali attuate e conseguentemente adeguarle o approfondirle. Le conclusioni della relazione (es. non aumento del rischio, rischio residuo accettabile, rischio basso) dovranno essere asseverate da parte di tecnico abilitato.

Successive richieste, integrazioni o comunicazioni dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC: bonificarenana@pec.it) o all'indirizzo di posta elettronica (MAIL: protocollo@bonificarenana.it), specificando il codice pratica in oggetto. Di seguito i riferimenti per eventuali chiarimenti: Istruttore della pratica, geom. Paolo Nerozzi (tel 348-44.62.127) - Responsabile del Settore Manutenzione del reticolo idraulico ed irriguo e Istruttorie Tecniche, Ing. Michela Vezzani (tel 334 6808787).

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA
(Ing. Ilihc Ghinello)

Il presente documento è sottoscritto esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005 che attribuiscono pieno valore legale e probatorio.