



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 43 del 16/04/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA "C" DELL'AMBITO AN.e (SCHEDA N. 56 POC) IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA' CREPELLANO CAPOLUOGO. (P.U.T. /2022/URB – Fasc. 06.02 2023/4)

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **sedici** del mese di **aprile** alle ore **16.00**, presso la sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale, regolarmente convocata.

Risultano i Signori Assessori:

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

Presenti n. 6

Assenti n. 0

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

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazioni C.C. nn.113 e 114 del 19.12.2013 il Comune di Crespellano ha approvato il PSC e il RUE di cui alla L.R. n.20/2000;
- con L.R. n.1/2013 è stato istituito, con decorrenza dall'01.01.2014, il Comune di Valsamoggia mediante fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno;
- il Comune, come tutti i Comuni facenti parte dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese, ha approvato varianti al PSC e al RUE da ultimo con deliberazioni C.C. nn. 84 e 85 del 16.11.2017;
- il Comune, con deliberazioni di C.C. n.27 del 05.04.2017 e n.34 del 12/06/2018, ha rispettivamente adottato ed approvato il primo POC, entrato in vigore l'11/07/2018, data di pubblicazione sul BURERT, di cui costituisce parte integrante e sostanziale la scheda n.56 "Crespellano Est" Ambito AN.e – AN.6 "Ambito perequativo per nuovi insediamenti";
- detto Ambito, costituito da terreni appartenenti tutti ad un'unica proprietà, 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;
- in data 10 dicembre 2021 il Soggetto attuatore, proprietario dei terreni inclusi nel precitato Ambito AN.e – AN.6, come sopra rappresentato, ha stipulato con il Comune l'Accordo di pianificazione con il quale, a completamento di cessione in precedenza effettuata, si è obbligato a cedere al Comune senza corrispettivo le aree costituenti il sub-ambito A a fronte del riconoscimento ai propri terreni inclusi nel sub-ambito C di una ulteriore capacità edificatoria SU di 0,07 mq/mq rapportata ad una ST stimata indicativamente di 102.000 mq; che per effetto di detta attribuzione in tale sub-ambito C sarà possibile attuare, a mente della scheda POC n.56 citata, una superficie utile residenziale complessiva di mq. 12.140 + 1.600 = mq.13.740 mediante Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi indicato per brevità anche con l'espressione "PUA");
- in data 22 dicembre 2021 a mezzo rogito dott. Luigi Malaguti, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, Repertorio Numero 21676 Raccolta Numero 12441, il Soggetto attuatore ha adempiuto all'obbligo di cessione derivante dall'Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto

in data 10 dicembre 2021;

- il Soggetto Attuatore ha presentato con protocollo P.G. 66316 del 30/12/2021 e successive integrazioni prot. 17488 del 06/04/2023, prot. 17854 del 08/04/2023, prot. 20631 del 15/04/2023, prot. 22904 del 05/05/2023, prot. 30303 del 22/05/2023, prot. 43377 del 02/08/2023, prot. 53102 del 06/10/2023, prot. 63222 del 05/12/2023 e prot. 20631 del 15/04/2024 istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata onde realizzare nel sub-ambito C 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;

- l'area interna al perimetro di intervento è distinta al Catasto terreni del Comune di Valsamoggia al Foglio n. 36 mappali 13, 15, 17, 385, 423, 424, 431, 528 parte, 529, 531, 536, 538 parte, 548, 551, per una superficie catastale di circa 96.886 m² come anche individuata nell'elaborato di progetto AR_PUA_08_PLANIMETRIA SU EDM;

Constatato che:

La superficie territoriale misurata reale è di circa 85.500,00 ha. ricompresa nel perimetro di intervento.

L'intervento prevede la realizzazione di una superficie utile edificabile (SU) complessiva di mq 12.140 per usi residenziali da sviluppare in n. 29 lotti come individuati negli elaborati di progetto per complessivi n. 150 alloggi circa.

Il soggetto attuatore, per sé, e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini di validità della convenzione, le aree e/o le opere necessarie per il complesso delle urbanizzazioni, le quali ammontano a complessivi 54.979,00 mq, suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato, e così distinte:

- marciapiedi e percorsi ciclo/pedonali pari a mq. 4.540,00;
- viabilità pubblica pari a mq 9.719,00 (compreso allargamento viabilità esistente di via Bargellina);
- percorsi ciclabili mq 1.193;
- parcheggi pubblici P1 pari a mq.2.550,00;
- verde pubblico attrezzato U pari a mq.14.682,00
- verde dotazione ecologica (compreso area verde rispetto cimiteriale) pari a mq.19.302,00;
- isola ecologica pari a mq.100,00;
- superficie verde adibita a laminazione pari a mq.2.823,00;
- area dedicata all'alloggiamento Cabina ENEL pari a mq.70,00.

Dato atto che:

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

Relativamente al PUA:

- è stato dato avviso di deposito e pubblicazione mediante:

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

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

Visti i pareri:

- della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 19/04/2023 verbale n.ro 2023/00005;
- della Città Metropolitana di Bologna - Atto del Sindaco Metropolitan n. 60 del 12/03/2024 I.P. 1134/2024, pervenuto in data 13/03/2024 prot. 14355 con parere favorevole condizionato in merito alla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale VALSAT, relazione istruttoria;
- del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Bologna in materia di vincolo sismico, allegato all'atto del Sindaco Metropolitan n. 60 del 12/03/2024, del 21/02/2024;
- di Arpae AACM, allegato all'atto del Sindaco Metropolitan n. 60 del 12/03/2024, n. 20269/2023;

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

Visti:

- lo Statuto comunale vigente;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Bazzano in data 19/12/2013 n. 101;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Castello di Serravalle in data 20/12/2013 n. 99;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 19/12/2013 n. 113;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Monteveglio in data 16/12/2013 n. 69;
- il PSC approvato dal Consiglio Comunale di Savigno in data 17/12/2013 n. 105;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Bazzano in data 19/12/2013 n. 102;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Castello di Serravalle in data 20/12/2013 n. 100;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Crespellano in data 19/12/2013 n. 114;
- il RUE approvato dal Consiglio Comunale di Monteveglio in data 16/12/2013 n. 70;

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

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 in data 17/10/2023, avente ad oggetto APPROVAZIONE DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) – PERIODO 2024/2026 (ART.170, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000) E STATO ATTUAZIONE PROGRAMMI 2022-2023;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 153 in data 28/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto APPROVAZIONE DELLA NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2024/2026 (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 154 del 28/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2024-2026 (ART. 151 DEL D.LGS. N. 267/2000 E ART. 10, D.LGS. N. 118/2011);
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 170 del 28/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2024/2026 (ART. 169 DEL D.LGS. N. 267/2000), con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026 e contestualmente sono stati attribuiti i relativi fondi e assegnate le risorse;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune, in particolare dal provvedimento deriva un incremento patrimoniale in quanto per il presente PUA, una volta concluse le opere di urbanizzazione del comparto, le stesse verranno cedute all'Amministrazione Comunale la quale dovrà poi prevedere le spese per la futura manutenzione.

Visti:

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

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

Con voti favorevoli unanimi, resi nei modi di legge

DELIBERA

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

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

- 17488-2023-AR_PUA_SC.pdf.p7m;
- 66316-2021-AR_PUA_DF doc fotografica.pdf.p7m;
- 66316-2021-AR_PUA_EPC doc catastale.pdf.p7m;
- 66316-2021-AR_PUA_RPP rue_poc_psc.pdf.p7m;
- *AR_PUA_NTA-NORME TECNICHE-controdedotte.pdf.p7m;*
- AR_PUA_01stato attuale.pdf.p7m;
- AR_PUA_02 PLANIMETRIA SUPERFICI.pdf.p7m;
- AR_PUA_03 PLANIMETRIA GENERALE.pdf.p7m;
- AR_PUA_04_SEZIONE.pdf.p7m;
- AR_PUA_05_SEGNALETICA.pdf.p7m;
- AR_PUA_06 piante tipologiche.pdf.p7m;
- AR_PUA_07_PLANIMETRIA VERDE.psd.p7m;

- AR_PUA_08_PLANIMETRIA SU EDM.pdf.p7m;
- AR_PUA_09_RETE ELETTRICA ILLUMINAZIONE.pdf.p7m;
- AR_PUA_10_RETE ACQUA.pdf.p7m;
- AR_PUA_11_OPERE EXTRA COMPARTO.pdf.p7m;
- AR_PUA_12_VIABILITA'.pdf.p7m;
- AR_PUA_CP CALCOLI SUPERFICI E STANDARD.pdf.p7m;
- AR_PUA_RL_RELAZIONE TECNICA.pdf.p7m;
- AR_PUA_RTS_RELAZIONE TEC URB.pdf.p7m;
- AR_PUA_STM_STIMA DI MASSIMA.pdf.p7m;
- DPCA crespellano AN6 completo ottobre 2023.pdf.p7m;
- ELENCO ELABORATI.pdf.p7m;
- IRS_CRS_Crespellano_Ambito AN.6_20230927.pdf.p7m;
- IRS_U_CRS_Crespellano_Complessivo.pdf.p7m;
- PUA_F01_PLANIMETRIA Rete fognaria.pdf.p7m;
- PUA_F02_Relazione Idraulica_e_PGRA_.pdf.p7m;
- *Rete acque bianche sub-ambiti 56-generale.pdf.p7m;*
- SINTESI NT VALSAT Crespellano AN6 UNITARIO ottobre 2023.pdf.p7m;
- VALSAT crespellano AN6 UNITARIO ottobre2023.pdf.p7m;
- Verbale CS-1 del 24-05-2023.pdf
- Verbale CS-2 del 06-09-2023.pdf
- Verbale CS-3 del 30-10-2023.pdf

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

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

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

6)- di dare atto che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune, in particolare dal provvedimento deriva un incremento patrimoniale in quanto per il presente PUA, una volta concluse le opere di urbanizzazione del comparto, le stesse verranno cedute all'Amministrazione Comunale la quale dovrà poi prevedere le spese per la futura manutenzione.

Infine, **la Giunta Comunale**, stante l'urgenza di procedere allo scopo di consentire agli uffici comunali competenti l'adozione dei provvedimenti dei quali questo atto è presupposto per il convenzionamento del PUA, con separata ed unanime votazione espressa nei modi e forme di legge

DELIBERA

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



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

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

Il Sindaco/F.F.
Ruscigno Daniele

Il Segretario/F.F.
Maglione Maria Consiglia

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO AN.6 - SUB-AMBITO C
SCHEDE N.56 POC IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA'
CREPELLANO CAPOLUOGO VIA RIO – VIA BARGELLINA - VIA
DON MINZONI. (P.U.T. Pg. 66316 del 30-12-2021 – Fasc. .)**

REPUBBLICA ITALIANA

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

- nat 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 del Comune di Valsamoggia, con
sede in Valsamoggia località Bazzano Piazza Garibaldi n.1,C.F. 03334231200,
in forza del provvedimento del Sindaco prot. ### del ##### in attuazione
della deliberazione di Giunta Comunale n. ### del ##### che in copia
conforme all'originale si allega al presente atto con la lettera A (d'ora in poi
indicato per brevità anche con l'espressione: "il Comune")

e

- la Signora MONARI MARIA GIOVANNA, nata a ...omissis...
il ...omissis..., residente a ...omissis... via ...omissis..., C.F. ...omissis...,
autorizzata dal Tribunale di Bologna con decreto del ##### che in copia
conforme all'originale si allega al presente atto con la lettera B che nel
presente atto interviene a mezzo della sua procuratrice generale avv. Silvia
Salvati, nata a ...omissis... il ...omissis... ed ivi residente in via ...omissis...
C.F. ...omissis..., in forza di procura del Notaio dott. Paolo Magnani in data
29 agosto 2014 rep.11578 racc.8802 che in copia conforme all'originale si
allega al presente atto con la lettera C (d'ora in poi indicata per brevità anche
con l'espressione "Soggetto Attuatore").

Componenti 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 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, costituito da terreni appartenenti tutti ad un'unica proprietà, 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;

-che in data 10 dicembre 2021 il Soggetto attuatore, proprietario dei terreni inclusi nel precitato Ambito AN.e – AN.6, come sopra rappresentato, ha stipulato con il Comune l'Accordo di pianificazione, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto con la lettera D, con il quale, a completamento di cessione in precedenza effettuata, si è obbligato a cedere al Comune senza corrispettivo le aree costituenti il sub-ambito A a fronte del riconoscimento ai propri terreni inclusi nel sub-ambito C di una ulteriore capacità edificatoria SU di 0,07 mq/mq rapportata ad una ST stimata indicativamente di 102.000 mq; che per effetto di detta attribuzione in tale sub-ambito C sarà possibile attuare, a mente della scheda POC n.56 citata, una

superficie utile residenziale complessiva di mq. $12.140 + 1.600 = \text{mq.}13.740$ mediante Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi indicato per brevità anche con l'espressione "PUA");

-che in data 22 dicembre 2021 a mezzo rogito dott. Luigi Malaguti, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, Repertorio Numero ##### Raccolta Numero #####, il Soggetto attuatore ha adempiuto all'obbligo di cessione derivante dall'Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 10 dicembre 2021;

-che il Soggetto Attuatore ha presentato con protocollo P.G. 66316 del 30-12-2021 istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata onde realizzare nel sub-ambito C 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;

-che l'area interna al perimetro di intervento è distinta al Catasto terreni del Comune di Valsamoggia al Foglio n. 36 mappali 13, 15, 17, 385, 423, 424, 431, 528 parte, 529, 531, 536, 538 parte, 548, 551, per una superficie catastale di circa 96.886 m^2 come anche individuata negli elaborati di progetto - AR_PUA_08_PLANIMETRIA SU EDM;

-che nella seduta del ##### verbale n.ro #### la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso il relativo parere con esito favorevole e che mediante conferenze di servizi sono stati acquisiti i relativi pareri;

-che ai sensi dell'art.31, comma 6, della L.R. n.20/2000 deve essere stipulata una apposita convenzione per disciplinare i rapporti, impegni ed oneri, correlati all'attuazione dell'intervento previsto dal PUA;

-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:

17488-2023-AR_PUA_SC.pdf.p7m;

- 66316-2021-AR_PUA_DF doc fotografica.pdf.p7m;

- 66316-2021-AR_PUA_EPC doc catastale.pdf.p7m;

- 66316-2021-AR_PUA_RPP rue_poc_psc.pdf.p7m;

- AR_PUA_NTA-NORME TECNICHE-controdedotte.pdf.p7m;

- AR_PUA_01stato attuale.pdf.p7m;
- AR_PUA_02 PLANIMETRIA SUPERFICI.pdf.p7m;
- AR_PUA_03 PLANIMETRIA GENERALE.pdf.p7m;
- AR_PUA_04_SEZIONE.pdf.p7m;
- AR_PUA_05_SEGNALETICA.pdf.p7m;
- AR_PUA_06 piante tipologiche.pdf.p7m;
- AR_PUA_07_PLANIMETRIA VERDE.psd.p7m;
- AR_PUA_08_PLANIMETRIA SU EDM.pdf.p7m;
- AR_PUA_09_RETE ELETTRICA ILLUMINAZIONE.pdf.p7m;
- AR_PUA_10_RETE ACQUA.pdf.p7m;
- AR_PUA_11_OPERE EXTRA COMPARTO.pdf.p7m;
- AR_PUA_12_VIABILITA'.pdf.p7m;
- AR_PUA_CP CALCOLI SUPERFICI E STANDARD.pdf.p7m;
- AR_PUA_RL_RELAZIONE TECNICA.pdf.p7m;
- AR_PUA_RTS_RELAZIONE TEC URB.pdf.p7m;
- AR_PUA_STM_STIMA DI MASSIMA.pdf.p7m;
- DPCA crespellano AN6 completo ottobre 2023.pdf.p7m;
- ELENCO ELABORATI.pdf.p7m;
- IRS_CRS_Crespellano_Ambito AN.6_20230927.pdf.p7m;
- IRS_U_CRS_Crespellano_Complessivo.pdf.p7m;
- PUA_F01_PLANIMETRIA Rete fognaria.pdf.p7m;
- PUA_F02_Relazione Idraulica_e_PGRA_.pdf.p7m;
- *Rete acque bianche sub-ambiti 56-generale.pdf.p7m;*
- SINTESI NT VALSAT Crespellano AN6 UNITARIO ottobre 2023.pdf.p7m;
- VALSAT crespellano AN6 UNITARIO ottobre2023.pdf.p7m;
- Verbale CS-1 del 24-05-2023.pdf
- Verbale CS-2 del 06-09-2023.pdf
- Verbale CS-3 del 30-10-2023.pdf

-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.

Art. 2 - SCOPO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata al fine di consentire al Soggetto Attuatore di intervenire sulle aree di sua proprietà, di cui in premessa, nel rispetto del PSC, del RUE e del POC vigenti e di ogni altra disposizione interessante l'intervento nonché di regolare i rapporti tra il medesimo Soggetto e il Comune correlati all'attuazione del PUA relativamente in particolare ai lotti edificabili, ai diritti edificatori e usi ammessi, alle opere di urbanizzazione da eseguirsi e alle garanzie fideiussorie da prestarsi.

Garantisce il Soggetto Attuatore la piena proprietà e disponibilità delle aree da attuarsi ricadenti nei limiti territoriali del PUA e che si è tenuto conto nella progettazione di esso di eventuali servitù e/o altri diritti reali sulle suddette aree gravanti.

Art.3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DELLA CONVENZIONE.

L'intervento oggetto della presente convenzione riguarda le aree interne al perimetro del sub-ambito C di cui alla scheda n.56 del POC approvato con delibera C.C. n.34 del 12.06.2018 di superficie territoriale pari a mq. 85.500 circa al netto delle aree non insediabili di rispetto cimiteriale.

L'intervento prevede la realizzazione di una superficie utile edificabile (SU) complessiva di mq 12.140 per usi residenziali da sviluppare in n. 29 lotti, come individuati negli elaborati di progetto cui si rinvia, per complessivi n. 150 di alloggi circa.

Art.4 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Il Comune dà atto che, fatto salvo il rispetto della superficie utile massima edificabile e degli standard urbanistici complessivi del piano, l'assetto proposto dal PUA ha carattere di massima e non vincolante e che le indicazioni progettuali presenti negli elaborati allegati al piano, sia per quanto concerne le opere di urbanizzazione che l'edificazione privata, verranno dettagliate in sede di progettazione esecutiva.

In particolare si dà atto che saranno solo in sede di progettazione esecutiva definite la conformazione dei lotti e la conformazione planivolumetrica dell'edificazione all'interno di ciascuno dei lotti stessi nonché sarà fornita la definizione puntuale delle tipologie edilizie e del numero di alloggi da realizzarsi.

Sempre nella fase di progettazione esecutiva saranno di conseguenza definite le distanze dal confine di proprietà, dal confine stradale e tra edifici in aderenza alle deroghe alle stesse ammesse quali risultano indicate nelle NTA di piano (*AR PUA NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*), l'altezza massima ed il numero di piani dei fabbricati nonché i loro particolari architettonici e i materiali e le finiture da utilizzare per la loro realizzazione.

Senza che ciò implichi variante al PUA approvato potranno essere previsti spostamenti di superfici tra due/tre lotti anche non contigui fino ad un massimo del 25% e accorpamenti o frazionamenti di due/tre lotti adiacenti. Qualora i lotti interessati da scostamento della S.U. appartengano a proprietari diversi dovrà allegarsi alla richiesta del titolo edilizio per la edificazione dei fabbricati in essi previsti l'atto notarile di cessione della potenzialità edificatoria da un mappale ad un altro debitamente registrato e trascritto.

Non costituiscono in ogni caso varianti al piano approvato le modifiche che investono gli elementi la cui definizione è riservata alla fase di progettazione.

Per la specificazione delle ulteriori modifiche del PUA non costituenti varianti dello stesso si rinvia alle relative N.T.A (*AR PUA NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*).

Art.5 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il PUA approvato conserva validità per dieci anni decorrenti dalla data della stipula della convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro novanta giorni dalla delibera di approvazione dello strumento attuativo salvo eventuali proroghe concesse dal Comune per validi e comprovati motivi.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al piano solo dopo la trascrizione, a sua cura e spese, della convenzione urbanistica e la ridetta attuazione dovrà avvenire entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati tanto per le opere di urbanizzazione che per le costruzioni private in ragione della complessità

degli interventi da realizzare.

La presentazione delle istanze finalizzate all'ottenimento dei titoli abilitativi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire, salva l'ipotesi di attuazione dell'intervento per stralci funzionali di cui al successivo art.7, entro il termine di quattro anni dalla data di sottoscrizione della convenzione salvo eventuali deroghe concesse dal Comune per validi e comprovati motivi da richiedere comunque prima della scadenza del termine originario.

I titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere rilasciati a condizione che, sussistendo i prescritti requisiti, siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta necessari per il loro rilascio e sia stato presentato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nel caso di attuazione dell'intervento per stralci funzionali vale quanto stabilito al successivo art.7.

I singoli interventi edilizi 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 previste.

Art.6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

Il Soggetto attuatore si impegna, per sé e propri aventi causa a qualunque titolo, ad eseguire a propria cura e spese, sotto la sorveglianza del collaudatore designato e dell'Ufficio Comunale preposto, anche per stralci funzionali, tutte le opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione del Piano urbanistico attuativo così come individuate negli specifici elaborati di progetto cui si rinvia.

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 all'intervento di trasformazione urbanistica

del territorio.

Il Soggetto Attuatore garantisce che le opere verranno effettuate a regola d'arte nel rispetto del relativo permesso di costruire e delle eventuali prescrizioni concordate durante l'iter istruttorio del PUA con il Comune e con gli Enti/Aziende (ENEL, Hera, etc) preposti alla loro gestione.

Garantisce, inoltre, che le stesse verranno iniziate e ultimate nei termini previsti dalla legislazione in vigore alla data del rilascio dei titoli edilizi salvo le eventuali proroghe dalla medesima o sopravvenuta legislazione previste.

Le caratteristiche tipologiche e tecniche delle infrastrutture in questione, come definite dagli elaborati di progetto (*AR PUA 03 PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE*) potranno essere variate in fase esecutiva senza che ciò implichi variante al piano approvato.

Le parti si danno atto che della realizzazione delle opere di urbanizzazione è esclusivo responsabile il Soggetto Attuatore e che, pertanto, il Comune resta sollevato da ogni responsabilità in merito fino alla loro presa in carico.

Le opere saranno prese in carico dall'Amministrazione comunale a seguito del collaudo finale con esito positivo che dovrà essere effettuato a spese del Soggetto Attuatore dal collaudatore designato entro trenta giorni dalla data di ultimazione delle opere stesse.

Il collaudatore verrà scelto dal Soggetto Attuatore nell'ambito di una terna di nominativi proposti dal Comune e la sua nomina verrà formalizzata all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria ovvero, nel caso di attuazione dell'intervento per stralci funzionali, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire delle OU1 ad esso correlate.

Per la richiesta di collaudo e presa in carico delle opere ed aree di urbanizzazione deve essere utilizzata specifica modulistica del Servizio Pianificazione Urbanistica. Qualora necessario il Soggetto attuatore si impegna sin da ora a fornire una copia cartacea al collaudatore in corso d'opera della documentazione necessaria per i sopralluoghi di cantiere e finali. 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 del Soggetto Attuatore, tenendo conto che non sono ammessi subalterni e che le aree a verde

dovranno avere mappali separati dalle aree a strada e marciapiedi, entro e non oltre tre mesi dalla consegna al Comune del verbale di collaudo che il collaudatore entro trenta giorni dalla sua effettuazione provvederà a consegnare al Soggetto Attuatore.

Nel caso in cui il Comune immotivatamente non consenta, nonostante il positivo esito del collaudo, il trasferimento delle opere di urbanizzazione entro il termine suddetto, alla sua scadenza il Soggetto Attuatore, e suoi eventuali aventi causa, saranno esonerati dall'obbligo di provvedere alla loro manutenzione e gestione e cesseranno di avere validità ed operatività le garanzie per esse previste.

Fino a quando il predetto trasferimento non sia avvenuto il Soggetto attuatore si obbliga, per sé e suoi 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 di cui al successivo art.10.

E' sempre ammesso il collaudo parziale.

Le parti convengono che la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati, o loro porzioni, da erigersi nei singoli lotti potrà essere presentata indipendentemente dall'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione a condizione della realizzazione delle reti di fognatura per acque bianche e nere e delle predisposizioni per gli allacciamenti alle reti per acqua, gas, energia elettrica e telefono nonché, nella misura proporzionale di pertinenza, della esecuzione delle seguenti ulteriori opere:

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

Art. 7 – ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà anche avvenire

per stralci autonomi e funzionali corrispondenti a uno o più lotti come meglio specificato negli elaborati di PUA.

Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e relativa fideiussione a condizione che sia assicurata una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto e che nell'ambito di ogni stralcio siano realizzate le opere funzionali alle edificazioni previste.

Per la presentazione della SCEA relativa agli edifici, o loro porzioni, da erigersi vale, a titolo meramente indicativo da definire in concreto in relazione al singolo stralcio funzionale, quanto stabilito all'ultimo comma del precedente art.6.

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) a fronte dell'obbligo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, tutti gli obblighi relativi al versamento degli oneri dovuti per tale tipologia di opere dovranno ritenersi assolti ed il rilascio dei singoli permessi di costruire per gli edifici compresi nel piano sarà assoggettato esclusivamente alla corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione nella misura in cui dovuti ai sensi di legge.

B) CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Oltre al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria e alla corresponsione del contributo di costruzione relativo alla voce U2, e della quota del costo di costruzione di cui all'art.31 della L.R. 15/2013, non scomputabile, nessun ulteriore corrispettivo monetario è dovuto al Comune ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

In ottemperanza agli impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo stipulato ai sensi dell'art.18 L.R. n.20/2000 in data 10/12/2021 il Comune dà

atto che l'attuazione dei diritti edificatori attribuiti alle aree interne al sub-ambito C di cui alla scheda n.56 POC può avvenire con totale esonero dell'obbligo di versamento di ogni contributo di sostenibilità essendo stato lo stesso già integralmente assolto mediante la cessione senza corrispettivo in suo favore di aree di proprietà del Soggetto Attuatore.

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)-ACQUE REFLUE

In ragione delle risultanze emerse in sede di conferenza di servizi per l'approvazione dei P.U.A. dei tre sub ambiti A-B-C e della concreta esigenza di potenziamento/riqualificazione dell'attuale impianto di sollevamento gestito da Hera S..p.A. si conviene, in particolare, quanto segue:

a)il primo dei tre soggetti attuatori, o loro aventi causa, che presenterà richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà necessariamente provvedere a richiedere al gestore Hera S..p.A. specifico preventivo per l'esecuzione degli interventi espressamente ritenuti idonei dal gestore e per l'intero e solo potenziamento dovuto all'incremento di carico urbanistico dell'insieme dei tre sub-ambiti A-B-C;

b)i costi per l'esecuzione degli interventi sopra indicati- così come complessivamente determinati sulla base del preventivo acquisito- verranno ripartiti tra i tre soggetti attuatori, e loro aventi causa, secondo quote millesimali valutate sul parametro della superficie utile di rispettiva proprietà di ciascun sub-ambito;

c)il pagamento delle quote di propria spettanza dovute dai rimanenti due soggetti attuatori, e loro aventi causa, degli altri sub ambiti dovrà avvenire entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta formalmente avanzata dal richiedente il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; in mancanza l'attuatore/i, e suoi/loro aventi causa, dei sub ambiti richiederà/richiederanno nuovo preventivo all'ente gestore avente riguardo esclusivamente il sub ambito o i sub ambiti per cui sono in corso le opere di

urbanizzazione. Il soggetto attuatore, o suo avente causa, che non parteciperà *pro quota* alla ripartizione delle spese, dovrà attivarsi autonomamente, a proprie cura e spese, nel momento in cui si renderà necessario per il proprio sub ambito.

E) ACQUE BIANCHE

In ragione della necessità di prolungare le reti di fognatura bianca all'esterno dei tre sub-ambiti su strada pubblica (via Don Minzoni poi via Bargellina) sino al recapito (via Cassoletta), per uno sviluppo totale pari a circa 620 metri, sulla base del progetto preliminare in atti allegato al presente PUA e ai PUA degli altri sub-ambiti come elaborato "*Allegato alle convenzioni dei piani urbanistici attuativi Comparti 56°, 56B, 56C – Rete acque bianche sub-ambiti 56 A-B-C*", così come espressamente richiesto dal gestore Bonifica Renana in sede di conferenza di servizi per l'approvazione dei P.U.A. sub –ambiti A-B-C, si conviene quanto segue:

- a) il primo dei tre soggetti attuatori, o loro aventi causa, che presenterà richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà necessariamente procedere, nel rispetto del progetto preliminare sopra menzionato, al progetto esecutivo delle opere di prolungamento ritenute necessarie dal gestore dello scolo ricevente Bonifica Renana con l'anticipata realizzazione del collettore sopra citato che successivamente verrà messo a disposizione dei rimanenti due soggetti attuatori, e loro aventi causa, per quanto di loro interesse;
- b) i costi per l'esecuzione della progettazione ed esecuzione degli interventi sopra indicati, oltre i costi dovuti per l'ottenimento e il pagamento dei canoni annuali di concessione demaniale, verranno ripartiti tra i tre soggetti attuatori, e rispettivi eventuali aventi causa, secondo quote millesimali valutate sul parametro della superficie utile di ciascun sub-ambito per ciascuno dei tratti di comune interesse come rappresentato nell'elaborato "*Allegato alle convenzioni dei piani urbanistici attuativi Comparti 56°, 56B, 56C – Rete acque bianche sub-ambiti 56 A-B-C*" sopra richiamato;
- c) il pagamento del rimborso delle quote di propria spettanza da parte dei rimanenti due soggetti attuatori, o loro aventi causa, dovrà avvenire a

favore dell'attuatore richiedente, che dovrà documentare ogni onere, entro e non oltre 90 giorni dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

- d) il tratto di condotta, avente sviluppo di circa 108 metri, che nell'elaborato "*Allegato alle convenzioni dei piani urbanistici attuativi Comparti 56A,56B,56C – Rete acque bianche sub-ambiti 56 A-B-C*" risulta evidenziato in giallo e a totale carico del sub-ambito B dovrà essere realizzato sotto spazi (viabilità interna del sub-ambito C) destinati, alla stregua degli elaborati di corredo del P.U.A. del sub-ambito C, ad essere ceduti all'Amministrazione comunale con modalità esecutive da concordarsi tra gli attuatori, e loro aventi causa, dei sub-ambiti B e C.

Art. 9 - GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, a costituire e consegnare al Comune all'atto del ritiro del relativo permesso di costruire idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa per l'importo di (1.3018.492,00) pari all'importo stimato per la realizzazione delle suddette opere come da previsione estimativa allegata al PUA (AR_PUA_STIMA DI MASSIMA)

La garanzia verrà prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione ed all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, secondo il modello del Servizio Urbanistica visionabile sul sito web del Comune di Valsamoggia.

Nel caso di attuazione dell'intervento per stralci funzionali la suesposta garanzia verrà prestata per l'importo per ciascuno di essi definito con il Comune in relazione alle opere da eseguirsi.

Lo svincolo della garanzia fideiussoria avverrà su autorizzazione del competente Ufficio comunale all'atto della consegna da parte del Soggetto Attuatore del verbale di collaudo delle opere eseguite ovvero, nel caso del precedente comma, anche a seguito della predisposizione da parte del

collaudatore designato di un verbale che attesti la regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione funzionali alle edificazioni previste.

Il Comune si impegna a consentire la riduzione dell'importo della fideiussione anche prima dell'emissione del collaudo definitivo a richiesta del Soggetti Attuatore, e/o suoi aventi causa, in misura pari ai costi sopportati per la parte di opere eseguite previa verifica del collaudatore in corso d'opera.

Lo svincolo dell'importo non potrà in ogni caso superare l'80% dell'importo totale.

Art.10 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE

Il Soggetto Attuatore, per se e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Valsamoggia le aree e le opere individuate sugli elaborati del piano particolareggiato.

Dette aree ammontano circa a complessivi 54.979,00 mq e risultano così suddivise:

- marciapiedi e percorsi ciclo/pedonali pari a mq. 4.540,00;
- viabilità pubblica pari a mq 9.719,00 (compreso allargamento viabilità esistente di via Bargellina);
- percorsi ciclabili mq 1.193;
- parcheggi pubblici P1 pari a mq.2.550,00;
- verde pubblico attrezzato U pari a mq.14.682,00
- verde dotazione ecologica (compreso area verde rispetto cimiteriale) pari a mq.19.302,00;
- isola ecologica pari a mq.100,00;
- superficie verde adibita a laminazione pari a mq.2.823,00;
- area dedicata all'alloggiamento Cabina ENEL pari a mq.70,00.

Considerata l'esigenza di dare corso alla realizzazione del tratto di condotta delle acque bianche di cui al precedente art. 9, lettera d) tratto di condotta, avente sviluppo di circa 108 metri, che nell'elaborato "Allegato alle convenzioni dei piani urbanistici attuativi Comparti 56A,56B,56C – Rete acque bianche sub-ambiti 56 A-B-C" risulta evidenziato in giallo e a totale carico del sub-ambito B dovrà essere realizzato sotto spazi (viabilità interna del sub-ambito C) destinati, alla stregua degli elaborati di corredo del P.U.A.

del sub-ambito C, ad essere ceduti all'Amministrazione comunale con modalità esecutive da concordarsi tra gli attuatori, e loro aventi causa, dei sub-ambiti B e C.

Art 11. – OBBLIGHI GENERALI

Il Soggetto Attuatore si obbliga 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.

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.12 – SANZIONI A CARICO DELLA PROPRIETA' INADEMPIENTE

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.

Art.13 – 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 del Soggetto Attuatore esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del

Comune a cura del Notaio rogante.

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

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

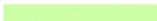
Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Firmato...

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

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

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



"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 60 DEL 12/03/2024"

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

N.	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	DESCRIZIONE SINTETICA	PROPOSTA DI DECISIONE
1	14355	13/03/2024	CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	<p>2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ... omissis...</p> <p>OSSERVAZIONE 1: Rispetto all'Edilizia Residenziale Sociale si chiede di esplicitare negli elaborati di PUA come sarà raggiunto l'obiettivo di destinare il 20% della SU prevista nell'intero ambito "Crespellano Est" ad alloggi ERS, definendo puntualmente le quantità, la localizzazione e la tipologia di alloggi sociali che verranno messi a disposizione.</p> <p>2.2 ALTEZZE MASSIME E STRUTTURA INSEDIATIVA DEL SUB-AMBITO C ... omissis..</p> <p>OSSERVAZIONE 2: Tenuto conto della necessità di realizzare un edificato a media densità, con attenzione al contesto del vicino centro storico e agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale, preservando cannocchiali visivi delle quinte collinari, nonché della classificazione dell'area come connettivo ecologico diffuso di tipo B, si ritiene opportuno rivedere, ove possibile e compatibilmente con le valutazioni complessive relative alle matrici ambientali, l'assetto degli edifici e del verde pubblico di progetto per favorire una maggiore continuità del verde e una migliore visuale del paesaggio collinare nella porzione est del sub-comparto C. In proposito si chiede inoltre di definire l'altezza massima ammissibile degli edifici all'interno delle Norme tecniche di attuazione, in coerenza con gli elaborati grafici di progetto.</p> <p>2.3 MOBILITÀ SOSTENIBILE ... omissis..</p> <p>OSSERVAZIONE 3: Rispetto alla mobilità sostenibile, tenuto conto che è indispensabile garantire un'adeguata accessibilità dell'intero comparto "Crespellano Est", si chiede di aggiornare gli elaborati di PUA secondo le indicazioni del PUMS in merito alla configurazione come isola ambientale nella sua connotazione primaria di ambito residenziale a bassa velocità, alla configurazione delle strade, dei percorsi ciclabili e pedonali. Si ritiene inoltre necessario aggiornare lo studio di traffico secondo i rilievi effettuati da ARPAE APAM per effettuare una verifica più corretta degli impatti del traffico, sostituendo inoltre i riferimenti al PTCP ormai decaduto, con il vigente PTM. Infine, pare necessario per via Don Minzoni, fermo restando la necessità di evitare ulteriori accessi carrabili, mantenere l'interdizione alle auto e l'attuale sezione, senza ampliamento, che ha consentito il suo declassamento ad F bis.</p>	<p>OSSERVAZIONE 1 L'edilizia sociale prevista dall'intero ambito "Crespellano Est", è prevista nella presente Area B, ma nei lotti di proprietà comunale, il tutto in recepimento degli accordi sottoscritti. ACCOLTA</p> <p>OSSERVAZIONE 2 Il verde previsto nei tre ambiti A, B e C risulta già essere accorpato e comunicante, il quale costituisce una continuità dello stesso tra gli ambiti e con gli ambiti circostanti. Garantisce altresì la visuale del paesaggio collinare. Si è provveduto ad inserire in convenzione, quale integrazione delle NTA del PUA l'altezza massima prevista degli edifici in metri 14.00 la quale risulta vincolante. ACCOLTA</p> <p>OSSERVAZIONE 3 Quanto richiesto risulta già ampiamente dettagliato nell'elaborato grafico AR.PUA_03 Relativamente al piano del traffico, si correggono i richiami al PTCP con quelli del PTM, specificando inoltre che non si ritengono presenti ulteriori refusi in quanto nella procedura di calcolo gli "occupati" fanno spostamenti sia per lavoro che per "altri motivi" (occasionali). Si conferma che l'intero ambito C non ha accesso, se non pedonale alla Via Don Minzoni; Inoltre la strada Via Don Minzoni non verrà ampliata rispetto alla situazione attuale. Tale prescrizione viene recepita in convenzione e dovrà essere attuata con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. ACCOLTA</p>

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 60 DEL 12/03/2024"

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

2.4 RISCHIO IDRAULICO E INVARIANZA IDRAULICA

... omissis..

OSSERVAZIONE 4: Rispetto al rischio alluvionale, sulla base dei rilievi di ARPAE AACM, si chiede di superare le incongruenze negli elaborati di piano sulla quota dei piani terra degli edifici rispetto al piano di campagna e all'assenza di piani interrati nel sub-comparto C, fornendo chiare indicazioni nelle Norme tecniche di attuazione, in coerenza con il parere dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la Protezione Civile. Sulla base di quanto segnalato da ARPAE AACM e ARPAE APAM in merito alla permeabilità, con riguardo alla necessità di impermeabilizzare la vasca di laminazione di progetto, si chiede di rivedere il calcolo della superficie permeabile del sub-comparto C portando a coerenza tutti i relativi dati negli elaborati di piano, garantendo il rispetto dei valori minimi di permeabilità per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo B, di cui all'art. 5.3, comma 3, del PTCP. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede, infine, di effettuare tutti gli aggiornamenti e approfondimenti degli elaborati di PUA richiesti dal Consorzio della Bonifica Renana prima dell'approvazione del piano ai fini della sicurezza idraulica e della verifica dell'invarianza idraulica anche attraverso elaborati unitari per tutti e tre i sub-ambiti dell'ambito "Crespellano Est", garantendo coerenza tra gli elaborati ed esplicitando gli accorgimenti finalizzati alla mitigazione del rischio.

2.5 ACQUE REFLUE

... omissis..

OSSERVAZIONE 5: In merito alle acque reflue, sulla base di quanto segnalato da ARPAE AACM e ARPAE APAM, si chiede al Comune di approfondire la capacità del sistema fognario pubblico di convogliare i reflui dei tre nuovi sub-comparti sino all'impianto di trattamento finale, evitando alterazioni oltre i limiti consentiti dei coefficienti di diluizione degli scolmatori esistenti, congiuntamente a Hera in quanto gestore del Servizio Idrico Integrato.

2.6 ATMOSFERA E QUALITÀ DELL'ARIA

... omissis..

OSSERVAZIONE 6: Richiamando quanto espresso da ARPAE APAM in merito all'incremento di emissioni di inquinanti e gas serra derivante dall'intervento proposto, si chiede al Comune di mettere in atto tutte le azioni di mitigazione e compensazione opportune, in base alle indicazioni fornite nel parere dell'Agenzia.

OSSERVAZIONE 4

Si segnala che le quote dei piani terra degli edifici sono quelle riportate negli elaborati grafici. Si precisa che non sono previsti piani interrati. Dette indicazioni vengono recepite in convenzione come meglio segue:

L'art. Xx della convenzione urbanistica viene integrato come segue: xxxxx

Si è provveduto a presentare nuovo elaborato e relazione relativo all'invarianza idraulica con elaborato grafico unitario relativo ai tre sub-ambiti, coerente rispetto a tutti gli accorgimenti finalizzati alla mitigazione del rischio.

ACCOLTA**OSSERVAZIONE 5**

Così come indicato nel Parere FAVOREVOLE DI HERA P.G. 23639/23 del 14/06/2023, in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà procedere alla richiesta di Preventivo per la valutazione dell'aumento di potenza delle pompe e del volume della relativa vasca.

Tale preventivo dovrà essere fatto unico sui tre comparti e gli attuatori avranno obbligo di procedere ai pagamenti dell'eventuale potenziamento entro i termini del preventivo richiesto. La suddivisione dell'importo viene stabilito in quota parte rispetto alla SU del piano.

IMPLICITAMENTE ACCOLTA**OSSERVAZIONE 6**

Si evidenzia quanto ampiamente evidenziato nell'Ambito della VALSAT:

L'idea progettuale è quella di realizzare edifici ad alta efficienza energetica senza emissioni di gas ad effetto serra e/o inquinanti, e edifici classificati come NZEB ad energia quasi zero. Il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale è minimizzato tramite:

- l'isolamento termico dell'involucro,
- l'installazione di impianti a pompa di calore ad alimentazione elettrica di calore, ad alta efficienza e con energia aeraulica rinnovabile,
- installazione di impianti fotovoltaici,
- utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica

SI PRECISA CHE LA NORMATIVA REGIONALE – come quella statale - GIA' IMPONE EDIFICI CLASSIFICATI COME NZEB.

L'Emilia-Romagna con [D.G.R. 967/2015](#) (modificata per ultimo dalla [D.G.R.](#)

"OSSERVAZIONI ATTO SINDACO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA N. 60 DEL 12/03/2024"

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

				<p>2.7 MODIFICHE PROGETTUALI AMMISSIBILI ... omissis.. OSSERVAZIONE 7: Per garantire la coerenza delle effettive realizzazioni con la variante in oggetto, anche su indicazione di ARPAE AACM, si chiede di rivedere le norme tecniche di attuazione limitando le modifiche ammesse senza il ricorso a un procedimento di variante urbanistica.</p> <p>2.8 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI ... omissis.. OSSERVAZIONE 8: Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano, rivedendo la bozza di convenzione urbanistica.</p>	<p>1261/2022) ha prescritto l'obbligo di rispettare i requisiti minimi degli edifici a energia quasi zero dal 1° gennaio 2017 per gli edifici pubblici e dal 1° gennaio 2019 per tutti gli altri edifici. Le disposizioni regionali, oltre a stabilire i requisiti minimi di prestazione energetica per gli interventi edilizi, prevedono anche obblighi in materia di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili nonché di installazione delle infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.</p> <p>Inoltre esiste già una proposta di un'ulteriore revisione della Direttiva EPBD III, avanzata nel dicembre 2021 dalla Commissione europea, che ha l'obiettivo di aggiornare i requisiti energetici degli edifici con i target di decarbonizzazione del parco immobiliare entro il 2050. Il testo prevede – tra le altre cose - che dal 1° gennaio 2028 tutti i nuovi edifici siano "a energia zero" (ZEB), anticipando l'obbligo al 2026 per i nuovi edifici posseduti o occupati dalle amministrazioni pubbliche. Pertanto, tali elementi di dettaglio (tipologia di impianto, fonti rinnovabili ecc) essendo in costante e rapidissimo aggiornamento ed evoluzione, saranno definiti in sede di richiesto di titolo edilizio degli edifici privati, nel rispetto della normativa di settore vigente al momento della richiesta stessa.</p> <p>Nell'ambito della Valsat inoltre si elencano tutte le opere di mitigazione e compensazione previste, evidenziando che dalle analisi condotte, il progetto proposto risulta coerente con gli obiettivi indicati nel PSC e nella VALSAT di PSC per i vari fattori ambientali.</p> <p>Si precisa inoltre che la permeabilità complessiva è superiore del 30% rispetto al minimo di Legge.</p> <p>ACCOLTA</p> <p>OSSERVAZIONE 7 Si è provveduto ad integrare le NTA con l'indicazione che lo spostamento di edificabilità tra due/tre lotti contigui non può essere superiore al 25% della superficie del lotti di partenza. E ammissibile al massimo l'accorpamento di solo due/ tre lotti contigui del PUA, senza che ciò comporti variante urbanistica allo stesso</p> <p>OSSERVAZIONE 8 Si procede ad integrare la bozza di convenzione prevedendo un termine perentorio di anni 4 dalla sottoscrizione della convenzione per la presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria. Si provvede ad integrare l'art. X della convenzione</p> <p>ACCOLTA</p>
--	--	--	--	---	--



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2024/1145 del 15/04/2024
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA "C" DELL'AMBITO AN.e (SCHEDA N. 56 POC) IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA' CREPELLANO CAPOLUOGO.
(P.U.T. /2022/URB – Fasc. 06.02 2023/4)

PARERE TECNICO PROCEDIMENTALE

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

Valsamoggia, 15/04/2024

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



COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città Metropolitana di Bologna

Proposta N. 2024/1145 del 15/04/2024
Area Gestione e Sviluppo del Territorio Q.P.T.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLA PORZIONE DI AREA "C" DELL'AMBITO AN.e (SCHEDA N. 56 POC) IN COMUNE DI VALSAMOGGIA LOCALITA' CREPELLANO CAPOLUOGO.
(P.U.T. /2022/URB – Fasc. 06.02 2023/4)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

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

Valsamoggia, 15/04/2024

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