

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

**PROGETTO DI VARIANTE AL  
PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO**  
Deliberazione n.44 del 20/04/2009  
di iniziativa privata nel comparto di  
espansione residenziale C.3.98 SAPABA,  
Casalecchio di Reno

*Proprietà*  
Saraceni S.r.l.  
Via Paolo Costa 9  
Bologna

*Progetto Architettonico*  
Mario Cucinella Architects Srl  
Via Francesco Flora 6- 40129  
Bologna Italia  
T +39 051 631 3381 F +39 051 631 3316  
mca@mcarchitects.it  
www.mcarchitects.it

mario cucinella architects  
**MC A**

*Project Manager e  
Progetto Opere di urbanizzazione*  
Ing. Stefano Barozzi  
Via E.Mattei 14  
40045 Budrio (BO)  
T +39 051 802601  
www.grandesole.it

  
Grande Sole

Titolo tavola

**SCHEMA DI  
CONVENZIONE URBANISTICA**

Codice consegna		Dis.	Contr.	Appr.
Data	Scala	Tipo	Rev	N. tavola
11/12/2017	/	<b>A</b>	<b>00</b>	<b>2017</b>

REPERTORIO.....

RACCOLTA....

INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA ZONA URBANISTICA C3.98 (SAPABA) STIPULATA IN DATA 16/12/2009, REPERTORIO n° 46.506, RACCOLTA N° 22.077

L'anno duemila..... il girono ..... del mese di .....

In Bologna, nel mio studio in Via .....

Innanzitutto a me, dott. .... Notaio residente in Bologna, iscritto nel Collegio Notarile di Bologna

#### SONO PRESENTI

1)....., nato a.....il ..... domiciliato per la carica in Casalecchio di Reno (BO), Via dei Mille n. 9, presso la Casa Comunale, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua veste di Direttore dell'Area Servizi al Territorio del "Comune di Casalecchio di Reno" , in rappresentanza del "COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO", con sede in Casalecchio di Reno (BO), Via dei Mille n. 9, C.F. 01135570370, in seguito per brevità denominato "Comune", in forza dei poteri conferitigli dall'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, e dall'art. 81 dello Statuto di detto Comune- autorizzato al presente atto dell'atto sindacale di conferimento dell'incarico dirigenziale ..... del ..... per l'attività contrattuale del Comune ed in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n..... del ..... esecutiva ai sensi di legge che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera .....

Il Comune di Casalecchio di Reno (BO) interviene al presente atto anche in qualità di proprietario di un bene oggetto della Convenzione e quindi anche in qualità di soggetto attuatore della Convenzione;

2) ..... nato a ..... Il ....., domiciliato per la carica in Bologna, Via Paolo Costa n. 9, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società con unico socio " SARACENI S.R.L." , con sede in Bologna, Via Paolo Costa n.9, capitale sociale Euro ..... (.....), interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Bologna al numero, C.F. e P.IVA....., iscritta al R.E.A. di Bologna al n..... nella sua qualità di ..... al presente atto autorizzato dagli art..... dello statuto sociale in qualità di proprietaria di immobili compresi nel perimetro della Zona Urbanistica C3.98 (COMPARTO SAPABA).

3) ..... nato a ....., domiciliato per l'incarico in Casalecchio di Reno (BO), Via dei Mille n.9 il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome per conto ed in rappresentanza della Società con unico socio "ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L. " , con sede in Casalecchio di Reno (BO) , Via dei Mille n.9, capitale sociale Euro 10.000,00 ( diecimilavirgolazerozero), interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Bologna al numero e C.F. 02780831208, iscritta al R.E.A. di Bologna al n.466844, soggetta a direzione e coordinamento da parte del COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, con sede in Casalecchio di Reno (BO), C.F. 01135570370, nella sua qualità di Procuratore speciale in forza di procura speciale conferitagli dall'Amministratore Unico signor ....., nato a ....., autorizzato dagli artt. .... dello statuto sociale, con atto Notaio Rita Merone in data 15 dicembre 2009 Repertorio n. 46.495, che, in originale, si allega

al presente atto con lettera ....., previa lettura, in qualità di proprietaria di immobili compresi nel perimetro della Zona Urbanistica C3.98 del PRG del Comune di Casalecchio di Reno (BO).

I medesimi, della cui identità personale, io Notario sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

#### SI PREMETTE

-con Delibera consiliare n.44 del 20 aprile 2009,esecutiva ai sensi di Legge, allegata al presente atto sotto la lettera ....., è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo della Zona C 3.98 (SAPABA) come regolata al punto 97.3.19 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ora art. 7.41 NTA del POC (Piano Operativo Comunale) vigente.

-In data 18/8/14, prot. 27089, Saraceni s.r.l. ha depositato presso il Comune di Casalecchio di Reno il “Progetto di variante al Piano Particolareggiato” di cui al punto precedente. Il perimetro del Piano Particolareggiato, progettato in Variante grafica dell’originario perimetro della Zona C3.98 per esclusione degli ambiti demaniali, include i seguenti immobili, già così identificati catastalmente:

#### **A) Proprietà SARACENI S.r.l.:**

##### **a1 – CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

###### **FOGLIO 11 PARTICELLE:**

**101 parte**, incolto produttivo , Classe U, mq. 1.990 – R.D. € 0,92, R.A. € 0,31, per la sola superficie di mq. 1.668.

**1.113**, prato, Classe U, mq. 180, - R.D. € 0,50, R.A. € 0,33

**1.114**, incolto produttivo, Classe U, mq. 316, - R.D. € 0,15, R.A. € 0,05

**1.123**, area rurale, mq. 321

**1180**, incolto produttivo, Classe U, mq. 145 – R.D. € 0,07, R.A. € 0,02

**1181**, incolto produttivo, Classe U, mq. 5 – R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

**1187**, incolto produttivo, Classe U, mq. 3.165 – R.D. € 1,63, R.A. € 0,49

**1189**, incolto produttivo, Classe U, mq. 1.330 – R.D. € 0,69, R.A. € 0,21

**2050**, area urbana, mq. 101.354

##### **a2– CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

###### **FOGLIO 18 PARTICELLA:**

**316**, Ente urbano, mq. 80.780

#### **B)Proprietà COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO):**

##### **b1– CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

###### **FOGLIO 11 PARTICELLA:**

**1969**, pioppeto, Classe U, mq. 1.500 – R.D. € 9,99, R.A. € 3,10

##### **b2– CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

###### **FOGLIO 18 PARTICELLA:**

**355**, Ente urbano, mq. 1.810

#### **C)Proprietà ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.r.l.:**

##### **c1 – CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

###### **FOGLIO 11 PARTICELLA:**

**1970**, pioppeto, Classe U, mq. 13.997 – R.D. € 93,25, R.A. € 28,92

La SCA consentita in Zona C3.98 è di complessivi mq. 29.111 (ventinovemilacentoundici), cui si aggiungono mq. 346 (trecentoquarantasei) di SCA quale QPB di esclusiva spettanza del Comune di Casalecchio di Reno (BO); tale potenzialità edificatoria è così ripartita:

- a SARACENI S.r.l. mq. 25.698 (venticinquemilaseicentonovantotto) di QTR;
- alla ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L. mq. 2.750 (duemilasettecentocinquanta) di QTR;
- al Comune di Casalecchio di Reno mq.663 (seicentosessantatre) di QTR oltre mq. 346 (trecentoquarantasei) di QPB.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati tecnici, depositati agli atti del Comune di Casalecchio di Reno (BO):

### **ELENCO ELABORATI**

#### **Elaborati generali**

tavola 0001 – Elenco elaborati

#### **Elaborati stato legittimo (p.p. approvato deliberazione n°44/2009)**

tavola 1001 – Stralcio stato legittimo: p.p. approvato deliberazione n°44/2009

#### **Elaborati progetto di variante – Progetto architettonico**

tavola 2001 – Relazione illustrativa

tavola 2002 – Inquadramento generale catastale aggiornato scala 1:1000

tavola 2003 – Inquadramento urbanistico - vincoli scala 1:1000

tavola 2004 – Rilievo plani-altimetrico aggiornato - planimetria scala 1:1000

tavola 2005 – Documentazione fotografica ad oggi

tavola 2006 – Planimetria generale di inserimento scala 1:2000

tavola 2007 – Planimetria generale scala 1:1000

tavola 2008 – Planimetria - lotti privati scala 1:1000

tavola 2009 – Planimetria - standard verde pubblico e parcheggi pubblici scala 1:1000

tavola 2010 – Planimetria - aree da cedere scala 1:1000

tavola 2011 – Profili longitudinali e trasversali scala 1:1000

tavola 2012 – Viste tridimensionali fotorealistiche \_ vista 1 e vista 2

tavola 2013 – Viste tridimensionali fotorealistiche \_ vista 3 e vista 4

tavola 2014 – Progetto verde e paesaggio – planimetria scala 1:1000

tavola 2015 – Progetto verde e paesaggio - relazione, sezioni tipo e abaco

tavola 2016 – Norme tecniche di attuazione

tavola 2017 – Schema di convenzione urbanistica

tavola 2018 – Relazione ammissibilità sull'intervento

tavola 2019 – Scheda dati tecnici di progetto (dotazioni)

#### **Elaborati progetto di variante – Opere di urbanizzazione**

tavola 3001 – Relazione tecnica urbanizzazioni

tavola 3002 – Relazione geologica

tavola 3003 – Documentazione previsionale di clima acustico

tavola 3004 – Opere stradali - sezioni tipo scala 1:50

tavola 3005 – Rete illuminazione pubblica scala 1:1000

tavola 3006 – Rete enel scala 1:1000  
tavola 3007 – Rete telecom scala 1:1000  
tavola 3008 – Reti gas metano e acqua scala 1:1000  
tavola 3009 – Fogne b-n scala 1:500  
tavola 3010 – Fognature d'urbanizzazione di raccolta acque stradali scala 1:500  
tavola 3011 – Fognature d'urbanizzazione prof. longitudinali acque nere scala 1:100 – 1:1000  
tavola 3012 – Fognature d'urbanizzazione prof. longitudinali acque bianche scala 1:100 – 1:1000  
tavola 3013 – Fognature d'urbanizzazione: particolari costruttivi scala 1:25 – 1:50  
tavola 3014 – Fognature d'urbanizzazione di raccolta acque stradali: particolari tipo scala 1:20 – 1:100

Con l'approvazione della variante al Piano Particolareggiato sono state definitivamente individuate:

- a) Tutte le aree destinate alla realizzazione di standard urbanistici, riportare nella Planimetria di progetto, Tav. 2009 e le aree da cedere gratuitamente al Comune di Casalecchio di Reno (sulla base delle specifiche riportate e ai successivo art. 7), Tav. 2010;
- b) Tutte le superfici per la realizzazione della edificabilità di Piano Particolareggiato espressa in SCA (superficie catastale come definita ed individuata al Capitolo 6 NTA), riportate negli elaborati di progetto, Tav. 2008.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto,  
le parti

**CONVENGONO E STIPULANO**

Quanto segue:

**Art. 1**

**Contenuti in premessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

**Art. 2**

**Oggetto della convenzione**

La presente convenzione regola contenuti e modalità attuative della variante al Piano Particolareggiato C3.98 del PSC del Comune di Casalecchio di Reno (BO), nonché gli aspetti relativi alla cessione gratuita dei terreni per le opere di urbanizzazione, ivi compresi quelli relativi alla cessione gratuita delle aree costituenti strada di accesso al comparto medesimo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, e agli interventi di ripristino ambientale da eseguirsi in zona lungofiume.

Si prende atto che gli interventi di sistemazione dell'area del Comparto C3.98 strettamente correlati alla cessazione dell'attività industriale nell'Impianto SAPABA di Via Ronzani comportanti sia la demolizione dei manufatti esistenti, sia il riempimento delle vasche di decantazione già funzionali all'attività produttiva, sono già stati realizzati. Dovranno essere completati gli interventi per la sistemazione morfologica ed idraulica dell'area compresi la demolizione dell'argine in

sinistra Reno ed il riselezionamento e la riprofilatura dei tratti terminali del rio Bolsenda e del rio dei Gamberi, nonché la sistemazione paesaggistica dei loro alvei e delle fasce fluviali. Interventi finalizzati anche al ripristino ambientale del paesaggio fluviale ed al ridisegno naturalistico delle rive ai fini del completamento del Parco fluviale del Reno secondo le direttive e prescrizioni del competente Ente Delta del Po' e Po' di Volano non sono comunque ricompresi tra quelli di urbanizzazione primaria.

### **Art. 3**

#### **Descrizione dell'ambito di intervento**

Gli interventi previsti dal Piano particolareggiato riguardano la Zona Urbanistica C3.98 così individuata catastalmente:

#### **A) Proprietà SARACENI S.r.l.:**

##### **a1 – CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

##### **FOGLIO 11 PARTICELLE:**

**101 parte**, incolto produttivo, Classe U, mq. 1.990 – R.D. € 0,92, R.A. € 0,31, per la sola superficie di mq. 1.668.

**1.113**, prato, Classe U, mq. 180, - R.D. € 0,50, R.A. € 0,33

**1.114**, incolto produttivo, Classe U, mq. 316, - R.D. € 0,15, R.A. € 0,05

**1.123**, area rurale, mq. 321

**1180**, incolto produttivo, Classe U, mq. 145 – R.D. € 0,07, R.A. € 0,02

**1181**, incolto produttivo, Classe U, mq. 5 – R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

**1187**, incolto produttivo, Classe U, mq. 3.165 – R.D. € 1,63, R.A. € 0,49

**1189**, incolto produttivo, Classe U, mq. 1.330 – R.D. € 0,69, R.A. € 0,21

**2050**, area urbana, mq. 101.354

##### **a2– CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

##### **FOGLIO 18 PARTICELLA:**

**316**, Ente urbano, mq. 80.780

#### **B) Proprietà COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO):**

##### **b1– CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

##### **FOGLIO 11 PARTICELLA:**

**1969**, pioppeto, Classe U, mq. 1.500 – R.D. € 9,99, R.A. € 3,10

##### **b2– CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

##### **FOGLIO 18 PARTICELLA:**

**355**, Ente urbano, mq. 1.810

#### **C) Proprietà ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.r.l.:**

##### **c1 – CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO)**

##### **FOGLIO 11 PARTICELLA:**

**1970**, pioppeto, Classe U, mq. 13.997 – R.D. € 93,25, R.A. € 28,92

#### **Art. 4**

##### **Descrizione delle quantità edificatorie in Zona C3.98**

Le edificabilità (QTR) di spettanza dei soggetti aventi proprietà immobiliari comprese entro il perimetro della Zona Urbanistica C3.98 risultano come di seguito specificate:

- proprietà della SARACENI s.r.l. : QTR 25.698 (venticinquemilaseicentonovantotto) mq di SCA;
- proprietà Comune di Casalecchio di Reno : QTR mq 663 (seicento sessanta tre), interamente asserviti ai lotti assegnati ad ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L., oltre QPB per mq 346 (trecento quaranta sei) di SCA;
- proprietà ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L. : QTR 2.750 (duemila settecento cinquanta) mq di SCA;

e quindi complessivamente mq 29.111 (ventinove mila cento undici) di SCA di QTR e mq 346 (trecento quaranta sei) di SCA di QPB.

#### **Art. 5**

##### **Individuazione dei terreni che formano la parte privata dell'intervento**

La QTR e la QPB di cui al precedente art.4 espressa in SCA verranno collocate nei lotti previsti dal Piano Particolareggiato come di seguito indicato e aventi tutte le seguenti possibili destinazioni: residenza, servizi, uffici, studi professionali, ambulatori ed esercizi commerciali di vicinato, studi professionali, ambulatori ed esercizi commerciali di vicinato:

LOTTO 1 = SCA realizzabile mq 2.955 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 2 = SCA realizzabile mq 2.415 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 3 = SCA realizzabile mq 1.245 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 4 = SCA realizzabile mq 974 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 5 = SCA realizzabile mq 1.245 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 6 = SCA realizzabile mq 2.415 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 7 = SCA realizzabile mq 2.415 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 8 = SCA realizzabile mq 3.930 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 9 = SCA realizzabile mq 1.058 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 10 = SCA realizzabile mq 310 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 11 = SCA realizzabile mq 1.058 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 12 = SCA realizzabile mq 1.230 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 13 = SCA realizzabile mq 1.253 a COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO / ADOPERA

LOTTO 14 = SCA realizzabile mq 310 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 15 = SCA realizzabile mq 1.058 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 16 = SCA realizzabile mq 1.230 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 17 = SCA realizzabile mq 310 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 18 = SCA realizzabile mq 1.253 a COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO / ADOPERA

LOTTO 19 = SCA realizzabile mq 1.253 a COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO / ADOPERA

LOTTO 20 = SCA realizzabile mq 310 a SARACENI s.r.l.

LOTTO 21 = SCA realizzabile mq 1.230 a SARACENI s.r.l.

## **Art. 6**

### **Individuazione dei terreni che formano la parte pubblica per standard urbanistici**

La Variante al Piano Particolareggiato attuativo della Zona Urbanistica C3.98 realizza standard urbanistici così articolati:

- mq 3.014 (tremila quattordici) circa per parcheggi pubblici;
- mq 147.747 (cento quarantasette mila settecento quaranta sette) circa per verde pubblico attrezzato.

Le aree destinate a standard sono attualmente identificate nella Tavola 2009 alla Variante al Piano Particolareggiato e verranno definitivamente individuate in sede di rilascio del Permesso di Costruire, unitamente alle aree per la viabilità.

Tali aree verranno cedute gratuitamente al Comune di Casalecchio di Reno (Bo) una volta realizzate e collaudate favorevolmente le opere.

L'insieme delle aree per standard urbanistici e per la viabilità, forma la parte pubblica del Piano Particolareggiato e verrà nel prosieguo definita PRC.

## **Art. 7**

### **Cessione dei terreni che formano la parte pubblica per standard urbanistici**

Al fine di attuare le prescrizioni urbanistiche che impongono la cessione delle aree di urbanizzazione e la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'effettivo utilizzo dell'edificabilità, espressa in SCA, di spettanza privata, con il presente atto le Società "SARACENI s.r.l." e "ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO s.r.l.", a mezzo come sopra, assumono l'obbligo, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, di cedere gratuitamente al Comune di Casalecchio di Reno (Bo), con apposito atto notarile, tutte le aree per opere di urbanizzazione e infrastrutturali attualmente rappresentate nella Tavola 2010 della Variante al Piano Particolareggiato approvato e definitivamente individuate nel Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Casalecchio di Reno (Bo) per la realizzazione delle stesse.

Gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con al presente Convenzione, sia personalmente sia per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, costituiscono obbligazione solidale anche per gli eventuali futuri acquirenti delle aree comprese nel perimetro attuativo del Piano Particolareggiato di Zona C3.98.

Saranno a totale carico delle Società proprietarie cedenti, o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, i costi dipendenti sia dal frazionamento catastale sia dalla stipulazione notarile dell'atto di cessione, ivi compresi quelli per le imposte dovute per registrazione dell'atto e sua trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari e comunque inerenti e dipendenti dalla cessione medesima.

Nel successivo Art. 20 vengono determinate le modalità di prestazione delle garanzie relative agli obblighi assunti con la presente Convenzione.

## **Art. 8**

### **Ricomposizione fondiaria**

In sede di redazione della Variante al Piano Particolareggiato, a motivo della necessità di dare prioritariamente assetto al disegno di urbanizzazione preteso dal Comune di Casalecchio di Reno

(Bo), i Progettisti hanno dovuto individuare in ambiti predeterminati dal Comune le localizzazioni di superficie fondiaria sulla quale collocare la potenzialità edificatoria prevista in Zona C3.98.

Ne è conseguita una distribuzione di superficie fondiaria che, ancorchè necessaria per raccogliere la potenzialità edificatoria di spettanza di ciascun proprietario, non consente di far coincidere la proprietà della superficie territoriale con la proprietà delle aree che compongono i lotti capaci di soddisfare i diritti edificatori sopra determinati.

I proprietari di Zona C3.98 si obbligano quindi ad avviare le procedure occorrenti per pervenire ad un frazionamento delle aree incluse nel perimetro del Piano al fine di individuare catastalmente il sedime dei lotti sui quali asservire definitivamente la SCA di spettanza di ciascuno di essi, per poi procedere con atto notarile ad attuare, mediante le occorrenti cessioni e/o gli atti di tipo permutativo, la ricomposizione fondiaria, facendo cioè conseguire a ciascun proprietario la proprietà esclusiva dei lotti sui quali il Piano Particolareggiato individua la potenzialità edificatoria a ciascuno di essi spettante.

#### **Art. 9**

##### **Tempi di attuazione del piano particolareggiato**

Il termine di attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato è determinato in anni 10 (dieci) e decorrere dalla data di rilascio del Permesso di Costruire in Variante delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 10**

##### **Oneri e obblighi dei soggetti attuatori**

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, anche per stralci funzionali, a loro totale cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e arredo urbano previste per la zona C3.98 dalla Variante al Piano Particolareggiato sulla base di specifici progetti esecutivi soggetti a rilascio del Permesso edilizio gratuito, assumendo inizialmente anche i costi a carico del Comune di Casalecchio di Reno in proporzione alle quantità edificatorie a questo spettanti.

Tali costi verranno accollati ai futuri acquirenti dei lotti che li dovranno sostenere nell'ammontare inizialmente previsto, aggiornato sulla base dell'indice ISTAT previsto per i costi di costruzioni edilizie.

Le opere verranno eseguite a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Nell'approntamento della progettazione esecutiva finalizzata al conseguimento dei prescritti Permessi di Costruire, i soggetti attuatori ottempereranno alle prescrizioni impartite dall'AUSL, con nota..... dall'ARPA, con nota....., dell'Ente Delta del Po' e Po' di Volano con nota....., documenti costituenti parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione del Piano Particolareggiato.

#### **Art. 11**

##### **Sistemazione morfologica ed idraulica preventiva**

Si prende atto che le sistemazioni morfologiche ed idrauliche previste all'art. 11 della Convenzione Urbanistica vigente (rep.46506, raccolta 22077, atto Notaio Merone) è stata in gran parte realizzata.

La proprietà SARACENI s.r.l. dichiara fin d'ora che provvederà al completamento di tali sistemazioni collocando nell'area il materiale necessario, previa presentazione di specifici titoli abilitativi.

Stante le rilevate caratteristiche dell'intervento di sistemazione del Comparto C3.98, strettamente connesso al completamento del Parco fluviale del Reno secondo le direttive e prescrizioni del competente Ente Delta del Po' e Po' di Volano, lo stesso intervento non potrà gravare sui proprietari del Comparto, segnatamente ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L. con Socio Unico e il COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, e loro aventi causa a qualsiasi titolo, non configurandosi come opera di urbanizzazione.

## **Art. 12**

### **Permesso di Costruire**

Fatta salva per la D.I.A. relativa all'intervento preventivo di sistemazione morfologica ed idraulica (comprese le sistemazioni paesaggistiche degli alvei e lungo le fasce fluviali del fiume Reno, del rio Bolsenda e del rio dei Gamberi) di cui al precedente art. 11 tutte le costruzioni, impianti ed opere previsti nel Piano Particolareggiato sono soggetti a Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire gli immobili privati potrà essere rilasciato unicamente dopo che sia stato comunicato l'inizio lavori relativamente al Permesso di Costruire rilasciato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si specifica che l'atto autorizzativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere frazionato in più stralci funzionali ai quali corrisponderanno diversi Permessi di Costruire.

Il rilascio, ad opera ultimata, dell'autorizzazione di agibilità degli immobili privati è subordinato all'avvenuta esecuzione di tutte le opere e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nei relativi Permessi di Costruire, ivi compreso il Permesso di Costruire rilasciato per le opere di urbanizzazione, con riferimento alle opere di urbanizzazione di diretta pertinenza degli edifici per i quali viene richiesta.

## **Art. 13**

### **Opere di urbanizzazione primaria**

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione del Piano Particolareggiato le seguenti opere:

- a) Tutte le strade pubbliche di nuova realizzazione ancorchè realizzate su aree esterne al perimetro del Comparto, i percorsi ciclopedonali e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- b) Tutte le opere fognarie a servizio dei nuovi edifici necessarie alla raccolta e all'allacciamento alla rete comunale degli scarichi;
- c) La rete di distribuzione del gas con derivazioni delle condotte principali fino ai singoli edifici;
- d) La rete di distribuzione dell'acqua potabile con distribuzione dal collettore idrico fino ai singoli edifici;
- e) La rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie fino ai singoli edifici;

- f) La rete di distribuzione telefonica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie fino ai singoli edifici;
- g) La rete della pubblica illuminazione comprensiva di tutte le canalizzazioni necessarie, linee elettriche e corpi illuminanti;
- h) Le opere di sistemazione ed attrezzatura delle aree a verde pubblico.

#### **Art. 14**

##### **Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturali di cui al precedente art 13, sarà totalmente a carico dei soggetti attuatori secondo le modalità indicate nel/nei relativo/i "Permesso/i" di Costruire, precisandosi comunque che tutte le opere di urbanizzazione primaria eventualmente ricomprese nel perimetro dei lotti, sono da considerarsi sistemazioni esterne al lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, per le quali con il presente atto viene costituita specifica servitù.

I soggetti attuatori si obbligano a far eseguire e realizzare a loro totale cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, come definite al precedente articolo 13 e previste dal Piano Urbanistico Attuativo approvato, in conformità alle normative vigenti in materia di lavori pubblici, al momento dell'appalto dei lavori con riferimento agli interventi urbanizzativi sotto soglia comunitaria.

In particolare i soggetti attuatori dovranno operare in conformità delle prescrizioni impartite dall'Autorità di Vigilanza su Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture (AVCP).

Il Comune affida il ruolo di stazione appaltante al soggetto attuatore che dovrà quindi dotarsi di una struttura organizzativa idonea, individuando in Responsabile Unico del Procedimento dando comunicazione al Comune del nominativo del RUP incaricato.

Tale responsabile opererà in conformità delle disposizioni normative di cui alla vigente normativa.

Quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità, tutte le opere di urbanizzazione esterne ai vari lotti dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di Piano, delle descrizioni e dei progetti di riferimento della presente Convenzione, secondo esecutivi, capitolato e programma lavori redatti in contraddittorio fra i Soggetti attuatori e i tecnici comunali incaricati della sorveglianza e sottoposti al nulla osta del Servizio Opere Pubbliche del Comune e degli Enti/Società preposti al Servizio e saranno comunque soggette al rilascio di Permesso di Costruire. L'esecuzione delle opere avverrà in rapporto alle realizzazioni edificatorie quale condizione per il rilascio dell'agibilità e le opere dovranno essere ultimate nel rispetto dei tempi fissati per la piena attuazione della presente variante al Piano Particolareggiato.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati dai soggetti attuatori, mentre alla sorveglianza provvederanno gli Uffici Tecnici Comunali.

Ogni spesa relativa a Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, esecuzione e collaudi è a carico di ciascun Soggetto attuatore, in proporzione alla potenzialità edificatoria di sua spettanza; tali costi sono soggetti a scomputo degli oneri di U1 dovuti.

I costi di progettazione resteranno a carico dei soggetti attuatori privati, senza alcun onere per il Comune di Casalecchio di Reno.

A seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria previste, le perimetrazioni dei lotti potranno subire rettifiche, nei limiti indicati al successivo art. 23.

Ai lavori relativi alle sole opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso; inoltre il concessionario, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni, dovrà verificare l'applicazione delle norme in materia di antimafia.

Tale documentazione dovrà essere consegnata prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 15**

##### **Manutenzione delle opere fino alla consegna**

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione e di arredo urbano rimane a totale carico dei soggetti attuatori fino all'avvenuto favorevole collaudo ed eseguita consegna al Comune di Casalecchio di Reno (BO) delle opere medesime.

#### **Art. 16**

##### **Collaudo e presa in carico delle opere e delle aree pubbliche**

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di arredo urbano potrà avvenire anche in corso d'opera; il verbale conclusivo dovrà essere redatto non prima di tre mesi e non dopo sei mesi dalla data di ultimazione delle opere medesime.

Tale collaudo sarà effettuato, a spese dei soggetti attuatori, da tecnici qualificati scelti dall'Amministrazione Comunale; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Le sistemazioni a verde saranno collaudate con le modalità di cui sopra, decorso tuttavia un anno vegetativo dal loro impianto.

L'Amministrazione dovrà prendere in carico le opere stesse nel più breve tempo possibile, comunque non oltre 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

#### **Art. 17**

##### **Criterio di riparto dei costi per opere di urbanizzazione**

In caso di pluralità di soggetti attuatori del comparto, anche intervenuti successivamente alla stipula della presente Convenzione, ciascuno di essi concorrerà in quota millesimale al costo per la realizzazione delle opere di competenza del Piano Particolareggiato prestando idonee garanzie finanziarie con riferimento alla quota di sua spettanza.

Le quote di partecipazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le relative garanzie fideiussorie, sono fin d'ora stabilite convenzionalmente in percentuale in base alla potenzialità edificatoria espressa all'interno del Comparto e precisamente:

-SARACENI S.R.L. per mq. 25.698 di SCA pari all' 87,24%

(ottantasettevirgolaventiquattrovirgolazerozeropercento);

-COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO per mq. 346 di SCA pari all' 1,17%

(unovirgoladiciassettepercento);

-ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTO CASALECCHIO DI RENO S.R.L. per mq. SCA, oltre i mq. 663 asserviti dal Comune, pari all' 11,59% (undicivirgolacinquantanovepercento).

## **Art. 18**

### **Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione**

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi in edilizia libera dovranno essere versati al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalle disposizioni in quel momento vigenti, gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposto il contributo sul costo di costruzione.

I reflui fognari verranno convogliati nelle condotte comunali esistenti, che presenteranno adeguata capacità ricettiva sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati progettuali.

## **Art. 19**

### **Trasferimento degli impegni e degli oneri in caso di alienazione**

Gli impegni e gli oneri stabiliti dalla presente Convenzione possono essere trasferiti in caso di alienazione agli aventi causa a qualsiasi titolo, permanendo tuttavia obbligazione solidale fra parte dell'acquirente ancorchè il Comune autorizzi la sostituzione da parte dell'acquirente delle fidejussioni eventualmente già prestate dalla parte alienante.

## **Art. 20**

### **Decadenza dalla convenzione e garanzie fidejussorie**

Le Società "SARACENI S.R.L." e "ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L.", a mezzo come sopra, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, espressamente assumono con la presente Convenzione l'obbligo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione conformemente ai progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale, nei tempi concordati con la stessa e conformemente alle procedure indicate al precedente art. 14.

Qualora, invece, siano riscontrate gravi difformità o totale inadempienza, l'Amministrazione Comunale, previa diffida, dichiarerà decaduta la presente Convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative eventualmente comminabili, e procederà alla diretta esecuzione delle opere medesime.

Al fine pertanto di garantire le disponibilità economiche occorrenti, le Società "SARACENI S.R.L." e "ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L.", si obbligano a consegnare al Comune di Casalecchio di Reno (BO), al momento del ritiro del necessario titolo abilitativo, specifica garanzia fideiussoria che sarà commisurata all'ammontare del costo complessivo delle opere di urbanizzazione quale risulterà dal computo metrico allegato ai progetti esecutivi del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Casalecchio di Reno per la realizzazione dell'intervento urbanizzativo.

La fidejussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla esecuzione delle opere, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, sentito il competente Ufficio Tecnico.

La garanzia fideiussoria non potrà – in ogni caso – ridursi a meno del 10% (dieci per cento) dell'importo iniziale e cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e dell'accertamento di regolarità delle stesse da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

Lo svincolo totale dell'indicata garanzia avverrà comunque a collaudo definitivo.

L'incompleta o inadeguata esecuzione delle opere di urbanizzazione riscontrata dall'Ufficio Tecnico, autorizzerà l'Amministrazione comunale, previo preavviso notificato alla proprietà, a provvedere direttamente realizzando le somme vincolate a titolo di garanzia per dar corso al completamento delle opere previste o per eseguire eventuali ripristini riferiti ad opere non realizzate a regola d'arte, facendo gravare comunque sugli obblighi in solido l'eventuale maggior spesa.

#### **Art. 21**

##### **Sanzioni amministrative e penali**

Nel caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione il soggetto attuatore o suo avente causa resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

#### **Art. 22**

##### **Controversie e clausola arbitrale**

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti contraenti derivante dall'interpretazione di questioni di tipo meramente tecnico, per le quali la competenza in sede di controversia spetterebbe all'Autorità Giudiziaria Ordinaria, è consentito il ricorso al giudizio in arbitrato.

Il collegio arbitrale sarà formato da 3 (tre) arbitri, uno nominato da ciascuna delle parti, il terzo nominato dal Presidente del Tribunale di Bologna.

Il collegio arbitrale deciderà definitivamente secondo equità ed in modo irrituale.

Per ogni altra questione la giurisdizione del Giudice Amministrativo non è derogabile dalle parti.

#### **Art. 23**

##### **Varianti**

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, la progettazione approvata col Piano Particolareggiato dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge.

Non si considerano varianti sostanziali quelle che modificano la conformazione dei fabbricati come individuati negli elaborati di Variante al Piano Particolareggiato, mantenendo tuttavia inalterati il disegno relativo alla superficie fondiaria complessivamente attribuito ai lotti, fatte salve le modifiche connesse alle modifiche del disegno urbanizzativo pretese da Enti sovraordinati e finalizzati alla miglior tutela dei vincoli a questi demandate, come si preciserà nel prosieguo.

In particolare non costituiscono Variante al Piano:

- la modifica del numero e della conformazione dei lotti, qualora resti inalterata la superficie fondiaria;
- la modifica delle quote plano-altimetriche, purchè sia garantita la continuità dei collegamenti tra strade, aree di parcheggio e percorsi pedonali, come previsto in progetto;
- la variazione delle sagome degli edifici;
- la modifica di moderata entità dei dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con la SCA massima ammissibile;
- la modifica della tipologia degli alloggi che quindi è da considerarsi meramente indicativa;

- i trasferimenti di SCA da un lotto all'altro, nel rispetto tuttavia di quelle complessivamente prevista dalla Variante al Piano Particolareggiato per l'intero insediamento;
- le modifiche dell'assetto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione attuate in sede di rilascio del Permesso di Costruire in quanto richieste da Enti sovraordinati e/o Enti Pubblici o gestori di reti, finalizzati alla miglior tutela dei vincoli e a questi demandato.

I trasferimenti di SCA dovranno essere attuati mediante asservimento urbanistico da far constare in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

A tal fine, indipendentemente dal fatto che effettivamente il soggetto attuatore si avvalga di tale facoltà, in sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere predisposto e allegato alla richiesta stessa un prospetto idoneo a rendere evidenti:

- 1) Che la SCA complessivamente prevista dalla Variante a Piano Particolareggiato resta invariata anche a seguito dell'asservimento attuato;
- 2) Che la SCA trasferita in altro Lotto non produce aumenti della SCA di Piano Particolareggiato.

### **PROVENIENZA – SERVITU' – GRAVAMI**

Gli immobili oggetto del presente atto, tutti identificati nel Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (BO), sono pervenuti agli attuali proprietari per giusti e legittimi titoli ed in particolare:

#### **ALLA SOCIETA' "SARACENI S.R.L.":**

- Con Atto di Vendita a rogito Notaio Merone in data 24/12/2008 Repertorio n. 44.663/21.011, registrato a Bologna – IV<sup>a</sup> Ufficio delle Entrate – In data 24/12/2008 al numero 14128 Serie 1T, ed ivi trascritto in data 29/12/2008 all'art. 42100.

#### **ALLA SOCIETA' "ADOPERA PATRIMONIO E INVESTIMENTI CASALECCHIO DI RENO S.R.L.":**

- Con Atto di Conferimento per Notaio Lorenzo Luca in data 25/07/2008 Repertorio n. 13158/6090, registrato a Bologna – II<sup>a</sup> Ufficio delle Entrate – In data 31/07/2008 n.10533 Serie 1T, ed ivi trascritto in data 01/08/2008 all'art. 26455 seguito da Atto di Rettifica per Notaio Lorenzo Luca in data 12/12/2008 Repertorio n. 13587, trascritto a Bologna in data 31/12/2008 all'art. 42598.

#### **AL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BO):**

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 1969 DEL FOGLIO 11:

-con Atto di Permuta per Notaio Giorgio Miani del 21/11/1973 Repertorio n.13685/4638, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data 23/11/1973 all'art. 19280.

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 16 DEL FOGLIO 18:

-per giusti e legittimi titoli anteriore al ventennio. A tal proposito si precisa che su tale Particella 16 del Foglio 18 grava servitù di elettrodotto e servitù di distanza a favore dell'ENEL come risulta dalla scrittura privata autenticata dal Notaio Gianfranco Morini in data 18/10/1996 Repertorio n. 11047, trascritta a Bologna in data 23/10/1996 all'art.19 040.

### **DICHIARAZIONI A FINI FISCALI**

Trattandosi di Convenzione urbanistica attuativa si richiede la registrazione con applicazione del regime fiscale previsto dall'art. 20 Legge 10/77.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono e saranno a carico della Società "SARACENI S.R.L."

Si è omessa la lettura dell'allegato "A" per espressa dispensa avutane dai comparenti.