Comune di Casalecchio di Reno
Città Metropolitana di Bologna

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO NSR14 - OSTERIA SAN BIAGIO

APPROVATO CON D.C.C. N. 12 DEL 15 MARZO 2012 - CONVENZIONE URBANISTICA DEL 11 MAGGIO 2012

PROPRIETA'	SMIRNE S.P.A. VIA ISONZO 65, 40033 CASALECCHIO DI RENO (BO) CODICE FISCALE/P.IVA 00312520372
PROGETTISTI	Arch. Claudia Orlandi Arch. Lothar Herrmann COLLABORATORI: Ing. Stefano Colonna
OGGETTO ELABORATO	BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA 2018

ELABORATO	DATA	SCALA	TAVOLA N.
REV. 01	31/01/2019		

COORDINAMENTO E SERVIZI

ARCHSTUDIO
Via IV Novembre 4, Castel Maggiore (BO)
Tel. +39 051 714385 www.archstudio.bo.it
Architettura, Urbanistica e Servizi per l'edilizia

F9

E' vietata la riproduzione e la divulgazione anche parziale del presente elaborato ai sensi degli artt. 2575 e successivi del C.C.

Repertorio …….. Raccolta ……

CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO DI RECUPERO DELL'AMBITO NSR14 OSTERIA SAN BIAGIO E REALIZZAZIONE DELLA DEVIAZIONE DI VIA BOLSENDA IN CONFORMITA' ALLA VARIANTE DEPOSITATA AGLI ATTI P.G. ……. /2018 DEL xx/xx/2018

*** * * * * ***

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019 (duemiladiciannove) questo giorno di ---------- in Comune di Casalecchio di Reno (BO) Via dei Mille n. 9 presso gli uffici del Comune

Davanti a me DOTTOR ---------- NOTAIO iscritto al Collegio Notarile di Bologna con residenza in ---------- si sono costituiti i Signori:

- **VITTORIO EMANUELE BIANCHI** nato a Bologna il 14 aprile 1955, nella sua qualità di Direttore dell'Area Servizi al Territorio del COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO via dei Mille n. 9, C.F. e P.I. 01232710374, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, autorizzato alla stipula del presente atto giusta quanto previsto dall'atto sindacale di conferimento dell'incarico dirigenziale P.G. ---------- per l'attività contrattuale del Comune ed in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n. ---------- in data ---------- che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"

- **GIANFRANCO ZIRONI** nato a Zola Predosa (BO) il 10/04/1946, codice fiscale ZRNGFR46D10M185X, che interviene al presente atto esclusivamente in nome e per conto della SMIRNE S.P.A. con sede in Casalecchio di Reno Via Isonzo 65, capitale sociale € 48.000.000, numero 00312520372 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna, autorizzato al presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione, domiciliato per la carica presso la medesima Società, a questo atto autorizzato in forza di Delibera del Consiglio di Amministrazione in data ---------- che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B"

Comparenti della cui identità e qualifica io Notaio sono certo i quali dichiarano di voler rinunciare, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni al presente atto.

<u>SI PREMETTE CHE</u>

- con delibera n. 48 in data 26 febbraio 2001 la Giunta della Provincia di Bologna ha approvato la variante generale al PRG del Comune di Casalecchio di Reno, denominata VAG'99; nell'indicata VAG'99 il territorio comunale è suddiviso in classi e sottoclassi, in funzione dell'appartenenza, alle quali è fissato l'indice edificatorio di spettanza del terreno (QTR) medesimo, mentre le funzioni ammissibili e gli altri parametri sono definiti attraverso le norme tecniche di attuazione e descritte attraverso il Piano dei Servizi e del Disegno urbano;

- Con deliberazione n. **49** del **21.04.2009** il Consiglio Comunale ha approvato la variante di "spacchettamento del PRG", in adeguamento ai contenuti della L.R. 20/2000, individuandone le parti che costituiscono il PSC, il POC e il RUE. Tale variante non modificava le previsioni riguardanti la ex zona B2.17 - allora comparto NSR 14 "Nuclei storici residenziali" del POC -

confermando quanto previsto all'art 95.2 delle NTA del PRG

- con Deliberazione consiliare n. **36 del 28 marzo 2007** è stato approvato il Progetto di riqualificazione funzionale di via Porrettana dal confine sud del territorio comunale alla rotonda Biagi

- tale progetto prevede la deviazione di un tratto di via Bolsenda in diretta adiacenza al comparto NSR 14 così da consentire l'immissione della stessa in corrispondenza di una nuova rotatoria da realizzarsi all'incrocio tra via Porrettana e via Pietro Micca e comporta l'acquisizione forzata in capo al Comune delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento viario

- con **Delibera Consiliare n. 12** del **15 marzo 2012**, è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero di Iniziativa Privata del Comparto NSR 14 Osteria San Biagio - ex Zona B2.17 ed è stata prevista inoltre la cessione bonaria dei terreni confinanti con il comparto NSR 14 necessari alla realizzazione della deviazione di via Bolsenda e alla connessione con via Porrettana (rotatoria Pietro Micca), denominato nel proseguo *"Piano di Recupero 2012"*

- che la **Convenzione Urbanistica** tra il Comune di Casalecchio di Reno ed il soggetto attuatore San Biagio Immobiliare S.r.l. in attuazione al Piano di Recupero è stata stipulata in data **11 maggio 2012** a Ministero Notaio Dott. Federico Tonelli Rep. 35804 Racc. 21030, registrata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bologna 1 al N. 8295 serie 1T il 24 maggio del 2012

- Che in data **19 aprile 2013** è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 9/2013** per opere di urbanizzazione primaria consistenti in viabilità di collegamento tra la Rotatoria Micca e la Via Bolsenda, parcheggi pubblici e relativa viabilità di accesso, verde ed irrigazione, sistema fognario e rete dei sottoservizi, percorsi pedonali e ciclabili, pubblica illuminazione, il tutto in attuazione della citata Convenzione Urbanistica;

- in data **29 aprile 2013** la Società Smirne Spa ha acquistato tutte le quote di partecipazione sociale della San Biagio Immobiliare Srl con atto autenticato nelle firme dal Notaio Avv. Massimiliano Palmeri in pari data, Repertorio 7441 Raccolta 3144, Registrato a Bologna 1° Ufficio delle Entrate il 14 maggio 2013 al n. 7600;

- in data **23 settembre 2013** con atto a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 7583 Raccolta 3222, Registrato a Bologna 1° Ufficio delle Entrate il 10 ottobre 2013 al n. 15599, trascritto a Bologna l'11 ottobre 2013 art. n. 25055, è stato sottoscritto atto di Fusione per incorporazione tra le Società San Biagio Immobiliare S.r.l. e Smirne Società per azioni;

- che, conseguentemente all'atto di cui sopra, la società "SMIRNE - SOCIETA' PER AZIONI" ha assunto *ipso jure* i diritti e gli obblighi della società incorporata "SAN BIAGIO IMMOBILIARE S.R.L.", proseguendo in tutti i suoi rapporti, anteriori alla fusione, in conformità al disposto dell'art. 2504-bis del codice civile e degli artt. 9 e 21 della Convenzione Urbanistica;

- che pertanto la Società Smirne S.p.a., in forza dell'atto sopra riportato, risulta essere la proprietaria dei terreni soggetti a Piano Urbanistico Attuativo e soggetto attuatore del Comparto in oggetto;

- in data **13 febbraio 2017** è stata firmato il verbale di consegna anticipata dell'opera dal

Collaudatore Ing. Serse Luigi Catani, dal Direttore Lavori Arch. Marvi Gramegna, dal Geom. Marcello Dondi in qualità di Responsabile di Cantiere della Impresa Frantoio Fondovalle Srl. Con nota prot. 33508 del **10 ottobre 2017** è stata consegnata la dichiarazione di parziale fine lavori e contestuale richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione;

- in data …….. è stato approvato il collaudo tecnico amministrativo della Rotatoria Pietro Micca in attuazione dell'art. 13 della Convenzione Urbanistica 2012;

- È stato consegnato il verbale di collaudo, relativo al primo stralcio funzionale, in atti al **P.G. N° 34489 del 26.10.2017**, a firma dell'ing. Serse Luigi Catani, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Bologna al n.3447/A, con studio in Via Abruzzo n. 4, 40050 Monte san Pietro Bologna, Direttore Generale della Società in House Adopera s.r.l.;

- Con **Determina Dirigenziale N. 425 del 04.12.2017** è stato approvato il collaudo tecnico-amministrativo parziale, 1° stralcio, relativo alle opere della deviazione di Via Bolsenda e relative pertinenze; Opere di urbanizzazione primaria del Piano Di Recupero dell'ambito Nsr14 Osteria San Biagio, Pratica Put 9862/2012, presa in carico ed iscrizione al patrimonio comunale delle opere realizzate;

- Che è stata promulgata dal Presidente della Regione e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340 **del 21 dicembre 2017 la legge regionale n. 24** (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio). La legge, approvata il 19 dicembre dall'Assemblea legislativa, costituisce la nuova legge urbanistica regionale ed è entrata in vigore il 1° gennaio 2018; dal 1° gennaio 2018 i Comuni hanno tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e due anni per completarlo; entro il 1° gennaio 2021, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, i Comuni possono adottare e completare il procedimento di approvazione di varianti di strumenti urbanistici attuativi, conformi alla strumenti urbanistici comunali;

- Che la Società Smirne S.p.a. ha formulato una **richiesta di Variante allo strumento Urbanistico** Comunale Protocollato con il n. 8581 in data 12/03/2018 volta a consentire la modifica di alcune componenti urbanistiche e progettuali del Piano di Recupero per meglio adattarle alle nuove richieste del mercato;

- Che con **Delibera Consiliare n. 38 del 17/05/2018** è stata adottata la Variante normativa al RUE per aggiornamento 2018; tale Variante è stata **approvata con delibera consiliare n…….** del 29/11/2018;

- Che con **Delibera Consiliare n. 74 del 27/09/2018** Il Comune di Casalecchio di Reno ha deliberato di procedere alla permuta delle aree di sedime della Nuova Via Bolsenda (di proprietà Smirne Spa) e della vecchia Via Bolsenda (di proprietà del Comune di Casalecchio di Reno) conformemente all'art. 8 della Convenzione Urbanistica 2012; ha altresì deliberato di procedere all'acquisizione delle aree di pubblico interesse quali aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) primo stralcio, realizzate all'interno del piano di recupero in oggetto conformemente all'art. 9 della Convenzione Urbanistica 2012; infine ha preso atto che la Società Smirne Spa è il nuovo soggetto attuatore del Comparto.

- che in data 25/10/2018 con atto a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9279

Raccolta 4352, Registrato a Bologna 1° Ufficio delle Entrate il 13/11/2018 al n. 20904, trascritto a Bologna il 13/11/2018 al n. 36350, è stato sottoscritto **l'atto di permuta delle aree** e che pertanto, in virtù di tale atto, la Smirne S.p.A è divenuta proprietaria di tutti i terreni ricadenti all'interno del Piano di Recupero, in particolare del tracciato della Vecchia Via Bolsenda;

– che in data 25/10/2018 con atto a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9280 Raccolta 4353, Registrato a Bologna 1° Ufficio delle Entrate il 13/11/2018 al n. 20905, trascritto a Bologna il 13/11/2018 al n. 36351, è stato sottoscritto **l'atto di cessione gratuita di aree per standard urbanistici** al Comune in adempimento della Convenzione Urbanistica e che pertanto, in virtù di tale atto, la Smirne S.p.a. ha già in parte adempiuto agli obblighi della Convenzione 2012;

– che in data …….. la Società Smirne S.p.a. ha provveduto a **depositare presso il Comune di Casalecchio gli elaborati relativi alla Richiesta di Variante al Piano di Recupero 2012**, mantenuti agli atti al n. …….. di Protocollo Generale

– che con Delibera Consiliare n. ……. del ……. è stata definitivamente approvata la Variante al Piano di Recupero denominata, nel proseguo, *"Piano di Recupero 2018"*

– che attraverso la presente nuova convenzione attuativa del Piano di Recupero vengono pertanto regolati tutti gli aspetti relativi alla trasformazione urbanistica;

Il Piano di Recupero è stato depositato in atti al Prot. …… del ……, pubblicato sul BUR della Regione Emilia Romagna N. …….. del …….., controdedotto e approvato con Delibera Consiliare n. …… del ……. e si compone dei seguenti elaborati tecnici, depositati agli atti del Comune di Casalecchio di Reno (P.G. N. ……. DEL ……..)

Gli elaborati facenti parte del Piano di Recupero, elaborati che sostituiscono integralmente quelli del 2012, sono:

	IN FASCICOLI A4	SCALA
F1	Relazione illustrativa, estratto della pianificazione urbanistica comunale e degli strumenti urbanistici vigenti	
F2	Documentazione catastale	
F3	Norme Tecniche di attuazione	
F4	Relazione di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti	
F5	Documentazione fotografica	
F6	Relazione geologica	
F7	Studio previsionale clima acustico	
F8	Relazione di spesa opere di urbanizzazione da realizzare in Variante al "Piano di Recupero 2012"	
F9	Bozza di Convenzione	
F10	Rilievo del verde esistente	
F11	Progetto del verde	
F12	Rendering di progetto	
F13	Vincoli Urbanistici	
	ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO	

R1	Planimetria generale di rilievo planialtimetrico e delle alberature esistenti, profili altimetrici	1:500
R2	Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di Comparto e di intervento	1:500
R3	Planimetria generale del Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012	1:500
R4	Rilievo Ex Osteria – piante, prospetti, sezioni come da Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012	1:100
R5	Rilievo Casella– piante, prospetti, sezioni come da Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012	1:100
R6	Planimetria dei sottoservizi esistenti (fognature, acqua, gas, telecom)	1:500
	ELABORATI GRAFICI PROGETTO IN VARIANTE	
P1	Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di Comparto, di intervento e in cessione per dotazioni territoriali	1:500
P2	Planimetria generale, profili urbanistici e tipologie edilizie	1:500
P3	Planimetria generale con identificazione dei fabbricati e dei perimetri di massimo ingombro dell'edificato	1:500
P4	Standard Pubblici e Privati	1:500
P5	Planimetria dei sottoservizi in progetto (fognature, acqua, gas, telecom)	1:500

Con l'approvazione del *Piano di Recupero 2018* sono state definitivamente individuate:

a) tutte le aree destinate alla realizzazione di standard urbanistici (dotazioni territoriali pubbliche), riportate nella Planimetria di progetto P4 da cedere gratuitamente al Comune di Casalecchio di Reno sulla base delle specifiche riportate al successivo art. 6;

b) tutte le superfici fondiarie per la realizzazione della edificabilità di Piano, espressa in SCA (superficie catastale come definita ed individuata agli allegati B e C in Appendice alle norme del RUE), superfici tutte riportate negli elaborati di progetto, Relazione Tecnico-Descrittiva e Norme Tecniche di Attuazione del Piano approvato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le parti come sopra rappresentate si stipula la presente convenzione

Articolo 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.

La stipulanda Convenzione annulla e sostituisce integralmente, per quanto in contrasto con la presente, la precedente Convenzione sottoscritta in data 11 maggio 2012 e più volte citata in premessa.

Articolo 2

Oggetto della convenzione

La presente convenzione regola contenuti e modalità attuative del Piano Urbanistico Attuativo del comparto NSR 14 Osteria S.Biagio, nonché gli aspetti relativi alla cessione gratuita dei terreni per standard e per le opere di urbanizzazione, oltre alle opere di urbanizzazione definite di "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 derivanti dal maggior valore generato dalla presente variante urbanistica.

Si prende atto che il primo stralcio delle opere di urbanizzazione è già stato realizzato, collaudato e ceduto al Comune di Casalecchio di Reno con gli Atti del 25/10/2018 richiamati in premessa (Atto di permuta Notaio Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9279 Raccolta 4352 e Atto di cessione Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9280 Raccolta 4353).

Articolo 3

Descrizione dell'ambito di intervento - assetti proprietari

Il perimetro entro il quale opera la presente convenzione urbanistica include i seguenti immobili, così identificati catastalmente:

A) Terreni compresi entro il perimetro del Comparto NSR 14

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, di proprietà Smirne Spa

Foglio 16, Particella 43/parte, di circa.....4.243 m²
Foglio 16, Particella 57 .....130 m²
Foglio 16, Particella 66 .....4 m²
Foglio 16, Particella 356 .....31 m²
Foglio 16, Particella 382 .....10 m²
Foglio 16, Particella 383/p (relitto strada) .....388 m²
Foglio 16, Particella 385 .....290 m²
Foglio 16, Particella 386/parte .....2.423 m²
Foglio 17, Particella 550/p (relitto strada) .....260 m²
Foglio 17, Particella 547/parte .....2.753 m²
Foglio 17, Particella 479/parte .....204 m²

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, di proprietà Comunale:

Foglio 16, Particella 347 .....991 m²
Foglio 16, Particella 387 .....104 m²
Foglio 16, Particella 389 .....1.037 m²
Foglio 16, Particella 390 .....205 m²
Foglio 16, Particella 391 .....782 m²
Foglio 16, Particella 392 .....100 m²

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, di proprietà Smirne Spa

1. Foglio 16, Particella 43, sub 2, categoria D/3, Rendita € 20.541,56
2. Foglio 16, Particella 43, sub 4, categoria A/4, classe 1, Sup. Cat. 136 mq, Rendita € 284,05

3. Foglio 16, Particella 57, sub 1 categoria C/3, classe 2, Sup. Cat. 28 m², Rendita € 260,29
4. Foglio 16, Particella 57, sub 2, categoria C/6, classe 4, Sup. Cat. 29 m², € 220,17
5. Foglio 16, Particella 57, sub 3, categoria C/2, classe 2, sup. cat. 109 m², € 309,62
6. Foglio 17, Particella 479, area urbana, Consistenza 210 m²
7. Foglio 16, Particella 356, categoria D/1, € 70,00
8. Foglio 16, Particella 382, area urbana, Consistenza 10 m²
9. Foglio 17, Particella 547, area urbana, Consistenza 2773 m²

e quindi per la complessiva superficie territoriale catastale di **mq. 13.955**

B) Terreni esterni all'area di Comparto NSR 14 ma interni all'area di intervento:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, di proprietà Smirne Spa

1. Foglio 16, Particella 386/parte ..... 7 m²
2. Foglio 16, Particella 348..... 5 m²
3. Foglio 16, Particella 43/parte ..... 19 m²
4. Foglio 17, Particella 547/parte ..... 20 m²
5. Foglio 17, Particella 479/parte ..... 6 m²
6. Foglio 17, Particella 543/parte ..... 17 m²
7. Foglio 16, Particella 383/parte ..... 42 m²
8. Foglio 17, Particella 550/parte ..... 70 m²

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO, di proprietà Comunale

1. Foglio 16, Particella 352..... 68 m²
2. Foglio 16, Particella 354..... 219 m²
3. Foglio 16, Particella 138/parte ..... 38 m²
4. Foglio 16, marciapiede (Comune di Casalecchio di Reno)..... 141 m²
5. Foglio 17, marciapiede (Comune di Casalecchio di Reno)..... 39 m²

e quindi per la complessiva superficie territoriale di **mq. 691 mq**

C) Terreni adiacenti al comparto NSR 14 per funzioni agricole e valori naturalistici destinati anche alla realizzazione del percorso pedonale di accesso alla Fermata Autobus su Via Porrettana, di proprietà Smirne Spa:

Foglio 17, Particella 541 seminativo arborato ..... 732 m²
Foglio 17, Particella 543/parte seminativo ..... 1.902 m²

e quindi per la complessiva superficie territoriale di **mq. 2.634**

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI 17.280 MQ DI SUPERFICIE CATASTALE

Articolo 4

Descrizione delle quantità edificatorie

La edificabilità (QTR quantità di edificazione spettante al terreno) di spettanza del soggetto Attuatore Smirne S.p.A. risulta come di seguito specificata:

- **QTR 4.843,33 mq. di SCA**, **"superficie catastale" definita con DPR 138/98 e meglio**

specificata all'art. 11.1 del RUE vigente, comprensiva di quella calcolata relativamente agli immobili che devono essere obbligatoriamente recuperati, invariata rispetto al Piano di Recupero 2012 e approvata con D.C.C. N. 12/2012.

Si dà atto che la edificabilità di proprietà Comune di Casalecchio di Reno di QTR mq. 359,20 di SCA è già stata trasferita nel lotto di sua proprietà sito nel Comparto Volpe e distinto al NCT del Comune di Casalecchio al Foglio 11 particella 1838 e oggetto di Delibera Consiliare N. ……

Articolo 5

Individuazione e destinazioni dei terreni che formano la parte privata dell'intervento

La QTR di spettanza della società Smirne S.p.a. di cui al precedente art. 4 espressa in SCA verrà collocata nei lotti previsti dal Piano così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Le parti si danno reciprocamente atto che la QTR assegnata a ciascun lotto potrà variare in più o in meno del 20% ferma restando la Quantità edificabile complessiva nell'intero comparto di mq **4.843.33**. Pertanto ad ogni permesso di costruire dovrà essere allegata una tabella riassuntiva della QTR impiegata e della QTR residua distribuita nei diversi lotti.

Articolo 6

Individuazione dei terreni che formano la parte pubblica per standard urbanistici

Il "Piano attuativo 2012" richiamato in premessa realizzava standard urbanistici per una superficie complessiva di mq. **3.178** circa così articolati:

- mq **1.185** circa per parcheggi pubblici interni al perimetro del comparto;
- mq **262** circa per parcheggi pubblici in adiacenza al comparto;
- mq **1.731** circa per viabilità in adiacenza al comparto;

per una complessiva superficie di mq 3.178 circa di cui 1.447 mq di parcheggio pubblico.

Così come riportato in premessa, con **Determina Dirigenziale N. 425 del 04.12.2017** è stato approvato il collaudo tecnico-amministrativo parziale, 1° stralcio, relativo alle opere della deviazione di Via Bolsenda e relative pertinenze.

Con **Delibera di Consiglio Comunale n. 74/2018** Il Comune di Casalecchio di Reno ha deliberato di procedere alla permuta delle aree di sedime della Nuova Via Bolsenda (di proprietà Smirne Spa) e della vecchia Via Bolsenda (di proprietà del Comune di Casalecchio di Reno); ha altresì deliberato di procedere all'acquisizione delle aree di pubblico interesse quali aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) realizzate all'interno del piano di recupero.

Così come riportato in premessa, si da' atto che, con atto a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9279 Raccolta 4352 del 25/10/2018, è stato sottoscritto l'atto di permuta delle aree della nuova e vecchia Via Bolsenda in ottemperanza all'art. 8 della "Convenzione 2012".

Si da' inoltre atto che, con atto a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9280 Raccolta 4353 del 25/10/2018, in ottemperanza all'art. 9 della Convenzione 2012, sono state iscritte al

patrimonio comunale le seguenti particelle, identificate catastalmente al Foglio 16 del Comune di Casalecchio di Reno, come **standard di parcheggio pubblico, primo stralcio:**

387 .....104 mq

390 .....205 mq

392 ..... 100 mq

Per un totale di 409 mq di superficie catastale.

Saranno oggetto di cessione gratuita al Comune, secondo stralcio, le seguenti aree:

- Il parcheggio pubblico, identificato dalle seguenti particelle, al **Foglio 16 del Comune di Casalecchio di Reno**:
    - particella **386/parte** di circa **1.014 mq**
    - particella **43/parte** di circa **64 mq**

  per un totale di circa 1.078 mq

Pertanto, il totale delle aree cedute e da cedere al Comune per standard di parcheggio pubblico sono pari a 1.487 mq superiori alla quota definita in sede di Piano di Recupero 2012 di 1.447 mq.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a realizzare la barriera acustica, già oggetto di Permesso di costruire n. 06/23014 Prot. Gen. 7597 del 06/03/2014; il titolo era già stato prorogato con PG 16852 del 18/05/2017 e successivamente è stato oggetto di Comunicazione di proroga sino al 19/06/2020 (Prot. 20842 del 18/06/2018). Tale titolo edilizio sarà da aggiornare in funzione della Variante di Piano che prevede una modifica della barriera. Tali realizzazioni e cessioni sono eseguite in ottemperanza agli obblighi previsti dalla Convenzione 2012.

La quantità di verde pubblico, definita in sede di Piano di Recupero 2012 ed aggiornata sulla base delle diverse destinazioni d'uso della presente Variante in **2.254 mq, verrà quantificata e monetizzata in due rate, di cui la prima da corrispondersi al ritiro del primo Permesso di Costruire per gli edifici privati e la seconda entro due anni dalla prima corresponsione.**

L'insieme delle aree per standard urbanistici forma la parte pubblica del Piano Urbanistico nel prosieguo definita PRC. Le aree ancora da cedere saranno esattamente individuate con atto notarile di identificazione catastale preliminare alla cessione definitiva al Comune.

Articolo 7

Individuazione dei terreni che formano la parte pubblica per contributo straordinario

Il contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 derivante dal maggior valore generato dalla variante urbanistica è stato quantificato nell'Elaborato F08 "Relazione di massima di spesa". Tale contributo si traduce in:

- **realizzazione e successiva cessione della pista ciclabile pubblica** in adiacenza al comparto, lato Porrettana, corrispondente ad una superficie territoriale pubblica pari a circa 218 mq e alla cessione di superfici territoriali private pari a circa 388 mq per un totale di 606 mq.

- **realizzazione del percorso pedonale privato con servitù perpetua di uso pubblico in area agricola**, esterno al perimetro del Comparto NSR14, di attraversamento delle particelle 541 e 543, sempre di proprietà Smirne Spa, per funzioni agricole e valori naturalistici e paesaggistici di cui all'art. 6.1.1. del PSC (Conservazione e valorizzazione), per una superficie territoriale indicativa di 550 mq.

Per un totale di 388 mq di cessione di terreni per la realizzazione di opere pubbliche.

Tale contributo assolve interamente il contributo di sostenibilità di cui all'art. 9.1 "Contributo e condizioni di sostenibilità" delle NTA del PSC vigente.

Per l'esecuzione delle opere esterne al perimetro del Piano che si rendono necessarie per realizzare le opere previste dal presente articolo, e per garantire sia gli allacciamenti ai pubblici servizi sia eventuali adeguamenti della viabilità, il Comune di Casalecchio di Reno procederà alla consegna delle aree di suolo pubblico in comodato gratuito tramite apposito verbale secondo le modalità indicate nel relativo permesso di costruire.

Articolo 8

Cessione dei terreni che formano la parte pubblica PRC 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 la Società Smirne Spa, a mezzo come sopra, assume 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 di contributo straordinario descritte ai precedenti articoli 6 e 7.

Gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la 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 del Piano di Recupero.

Saranno a totale carico del soggetto attuatore, o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, i costi relativi sia al frazionamento catastale sia alla 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.

Articolo 9

Tempi di attuazione del piano

Il termine di attuazione degli interventi previsti dal Piano è determinato in anni dieci a decorrere dalla data di firma del presente atto.

Articolo 10

Oneri e obblighi dei soggetti attuatori

I soggetti attuatori, o loro aventi causa, assumono la realizzazione a loro totale cura e spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di contributo straordinario previste dal Piano attuativo approvato, sulla base di specifici progetti esecutivi soggetti a rilascio di Permesso di

Costruire gratuito. Le opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Tale scomputo avverrà sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate, nel caso che queste ultime risultassero inferiori all'ammontare dell'importo tabellare degli oneri dovuti i soggetti attuatori - o loro aventi causa - dovranno versarne la differenza al Comune di Casalecchio di Reno, viceversa nel caso contrario nulla è dovuto dall'A.C. ai soggetti attuatori o suoi aventi causa.

In relazione al sistema di raccolta dei rifiuti, il soggetto attuatore prima e il condominio dopo (con obbligo di trasferimento degli impegni e degli oneri in caso di alienazione di cui all'art. 18) si impegna a provvedere alla manutenzione pulizia e decoro delle aree localizzate in area privata e a dotare i cancelli di accesso e uscita dal comparto di tastiera alfanumerica trasmettendo il codice al Gestore, per garantire la accessibilità dei mezzi di raccolta dei rifiuti.

Relativamente alla previsione della dotazione di parcheggi pertinenziali, si specifica che saranno previsti non meno di 2 posti auto per alloggio come elemento di qualità progettuale.

Il soggetto attuatore si impegna al rispetto dei consumi idrici di cui all'art. 10.14 del RUE.

Il soggetto attuatore si impegna al rispetto della realizzazione del parcheggio di cui all'art. 8.4.7 del RUE.

Il soggetto attuatore si impegna al rispetto dell'obbligo della accessibilità/adattabilità degli ambienti ai sensi dell'art. 10.12 del RUE.

Articolo 11

Permessi di Costruire

Tutte le costruzioni, impianti ed opere previsti nel Piano sono soggetti a Permesso di Costruire.

Essendo già state completate, collaudate e parzialmente cedute una quota parte delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione 2012 (vedi Collaudo approvato con Determina Dirigenziale N. 425 del 04.12.2017), sarà possibile richiedere il primo titolo edilizio relativo all'edificazione privata, conforme alla Variante al Piano d Recupero 2018, il giorno successivo alla firma della presente Convenzione.

Il rilascio, ad opera ultimata, dell'autorizzazione di conformità edilizia e 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.

Il rilascio dei permessi di costruire dell'edificazione privata sarà subordinato alla presentazione di idonee garanzie fidejussorie per l'ammontare delle opere di urbanizzazione di contributo straordinario di cui all'articolo 7 della presente Convenzione.

L'usabilità degli immobili privati è subordinata all'avvenuto collaudo tecnico amministrativo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione pubblica di cui all'articolo 6 e 7 della presente Convenzione, in particolare della barriera acustica.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare la richiesta di titolo edilizio per la realizzazione del percorso pedonale in area agricola contestualmente alla richiesta del primo titolo edilizio

relativo alla edificazione privata.

Articolo 12

Opere di urbanizzazione primaria

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

a) tutte le strade pubbliche di nuova realizzazione - ancorché realizzate su aree esterne al perimetro di comparto - i percorsi ciclopedonali e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico e quello per le isole ecologiche come indicati nei progetti esecutivi;

b) tutte le opere fognarie a servizio dei nuovi edifici – fino al confine dei lotti privati - necessarie alla raccolta e all'allacciamento alla rete comunale degli scarichi;

c) la rete di raccolta e di trattamento delle acque meteoriche ricadenti sulle aree pubbliche;

d) la rete di distribuzione del gas con derivazioni dalle condotte principali fino al confine dei lotti privati;

e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile con distribuzione dal collettore idrico principale fino al confine dei lotti privati;

f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione di tutte le canalizzazioni e cabine elettriche necessarie fino al confine dei lotti privati;

g) la rete di distribuzione telefonica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie fino al confine dei lotti privati;

h) la rete della pubblica illuminazione comprensiva di tutte le canalizzazioni necessarie, linee elettriche, pozzetti e corpi illuminanti;

i) le opere di sistemazione ed attrezzatura delle aree a verde pubblico e arredo urbano.

Tutti i progetti esecutivi delle opere sopra elencate saranno oggetto di specifica valutazione da parte di una Conferenza di Urbanizzazione dei Servizi Comunali preposti e, ove prescritto, dagli Enti competenti.

Articolo 13

Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e di contributo straordinario di cui ai precedenti artt. 6 e 7 dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori secondo le modalità indicate nel relativo Permesso di Costruire, precisando comunque che tutte le opere di urbanizzazione eventualmente ricomprese nel perimetro dell'area privata sono da considerarsi sistemazioni esterne al lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, per le quali con il presente atto viene istituita specifica servitù.

Quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità dell'edificazione privata, tutte le opere di urbanizzazione pubbliche esterne ai vari lotti riguardanti la PRC dovranno essere realizzate secondo esecutivi, capitolato e programma lavori sottoposti alla preventiva approvazione del

Comune e recepite le prescrizioni espresse dagli Enti gestori.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati dai soggetti attuatori, mentre il collaudatore in corso d'opera sarà nominato dal Comune e retribuito dal Soggetto attuatore entro e non oltre tre mesi dalla firma della presente Convenzione.

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza e collaudi è a carico del Soggetto attuatore. A seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria previste, le perimetrazioni dei lotti potranno subire lievi rettifiche.

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 ai sensi dell'art.15, I comma, Legge n.183 del 12 novembre 2011; inoltre il singolo soggetto attuatore, 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 al ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 6 e 7 della presente convenzione.

Articolo 14

Esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore come individuato in premessa ha assunto l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Così come previsto dall'art. 16 comma 2-BIS del DPR 380/2001 trattandosi di ambito sottoposto a strumento urbanistico attuativo in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale e di importo inferiore alla soglia dell'art. 35 comma 1 D.Lgs. 50/2016 (€ 5.548.000,00) **l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (oggi D.Lgs. 50/2016 Codice dei contratti pubblici)**

Articolo 15

Manutenzione delle opere fino alla consegna

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a totale carico dei soggetti attuatori fino all'avvenuto favorevole collaudo ed eseguita consegna al Comune di Casalecchio di Reno delle opere medesime e comunque entro il termine di cui al successivo articolo 16.

Articolo 16

Collaudo e presa in carico delle opere e delle aree pubbliche

Il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci, secondo quanto concordato dalle parti.

Il verbale conclusivo di collaudo dovrà essere redatto non prima di tre mesi e non dopo sei mesi dalla data di fine lavori per le 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.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

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, e comunque non oltre 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

Articolo 17

Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi di edificazione privata 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 e le monetizzazioni del verde pubblico di cui all'art. 6 della presente Convenzione.

Articolo 18

Trasferimento degli impegni e degli oneri in caso di alienazione

Gli impegni e gli oneri, tutti, stabiliti dalla presente Convenzione dovranno essere trasferiti, in caso di alienazione dell'intera area o di lotti della stessa (pro-quota in questo ultimo caso), agli aventi causa a qualsiasi titolo, permanendo tuttavia obbligazione solidale della parte venditrice con la parte acquirente ancorché il Comune autorizzi la sostituzione da parte dell'acquirente, anche parziale in caso di acquisto di uno o più lotti, delle fideiussioni eventualmente già prestate dalla parte alienante.

Articolo 19

Decadenza dalla convenzione e garanzie fideiussorie

La SOCIETA' **Smirne S.p.A.** a mezzo come sopra, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, espressamente assume con la presente Convenzione l'obbligo dell'esecuzione, a mezzo terzi, delle opere di urbanizzazione conformemente ai progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale e nei tempi concordati con la stessa.

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.

Il Soggetto attuatore si obbliga 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 percento) 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 obbligati in solido l'eventuale maggior spesa.

Articolo 20

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.

Articolo 21

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.

Articolo 22

Varianti

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, la progettazione approvata col Piano urbanistico attuativo 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 nelle Tavole del Piano di recupero, mantenendo tuttavia inalterati il disegno relativo alla superficie fondiaria complessiva.

In particolare non costituiscono Variante al Piano:

– le aggregazioni tra i lotti con costruzioni in aderenza sul confine, qualora resti inalterata la superficie fondiaria;

– la modifica delle quote plano-altimetriche, purché sia garantita la continuità dei collegamenti tra strade, aree di parcheggio e percorsi pedonali, come previsto in progetto, ove non in contrasto con le prescrizioni dell'Autorità idraulica competente;

– la variazione delle sagome degli edifici entro i perimetri dei lotti, coincidenti con la sagoma di massimo ingombro;

– la modifica di moderata entità dei dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con la SCA massima ammissibile e non in contrasto con regolamenti o disposizioni vigenti o prescrizioni degli Enti sovraordinati;

– 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 quella complessivamente prevista dal Piano per l'intero insediamento. Tali 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 di rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere predisposto e allegato alla richiesta stessa un prospetto idoneo a rendere evidente:

– che la SCA complessivamente prevista dal Piano di Recupero resta invariata anche a seguito dell'asservimento attuato;

– che la SCA trasferita in altro lotto non produce aumenti della SCA approvata col Piano Attuativo.

Articolo 23

Dichiarazioni Ai Fini Fiscali

Trattandosi di Convenzione urbanistica attuativa si richiede la registrazione con applicazione del regime fiscale previsto dall'art. 20 della legge n. 10/77 (assolvimento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa a motivo delle agevolazioni soggettive che competono all'Ente territoriale con riferimento alle indicate imposte).

Articolo 24

Precisazioni urbanistiche

Si allega sotto la lettera "…" il certificato di destinazione urbanistica riguardante le aree oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Casalecchio di Reno in data … num. …, dichiarando i comparenti che successivamente alla data di rilascio del detto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 25

DISPOSIZIONI FINALI

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono e saranno a carico dei Soggetti attuatori e loro eventuali avente causa.

Formula di rito