REPERTORIO N. FASCICOLO N.

CONVENZIONE *RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AREA N. 31 MORANDI ,LOCALITA' CERETOLO VECCHIA, E AL TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITA' NELL'AREA DI VIA CARBONARI*

in sostituzione della precedente Convenzione urbanistica

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno duemilaventi, in questo giorno di……..

----------2020

In Casalecchio di Reno

avanti a me dr. Tommaso Gherardi, Notaio iscritto nel Collegio Notarile di Bologna con residenza in questa città sono comparsi i signori:

- **BIANCHI Arch. VITTORIO EMANUELE** nato a Bologna il 14 Aprile 1955 dirigente Area Servizi al Territorio del Comune di Casalecchio di Reno (Bo) domiciliato per la carica in Casalecchio di Reno (Bo), via dei Mille n. 9, il quale interviene ed agisce non in proprio, ma esclusivamente in qualità di dirigente Area Servizi al Territorio e quindi quale legale rappresentante del **Comune di Casalecchio di Reno,** via dei Mille 9, codice fiscale 01135570370 autorizzato alla stipula del presente atto in forza dall'atto sindacale di conferimento dell'incarico dirigenziale per l'attività contrattuale del Comune in data 30 dicembre 2019prot. gen. n. 38687 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 .del 30 luglio 2020, che, in copia autentica, si allega al presente (**allegato A**)

(d'ora in poi, per brevità, anche il "Comune");

- **CREMONINI Claudio**, nato a Bologna il 7 novembre 1952, residente a Bologna, via Porrettana n. 20/4, codice fiscale CRM CLD 52S07 A944X che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della Cremonini s.r.l.(**allegato B**)

- **RINALDI Ernesto *S.r.l.***, con sede in via Vallescura n. 3/15 – *Bologna* – C.I. 02375521206, che interviene nel presente atto in qualità di proprietario del lotto C PUA dell'Area Carbonari1 ed agisce esclusivamente al fine di prendere visione ed accettare le specificazioni **dell' art. 4, punti 8 e 9** relative all'attuazione della Convenzione urbanistica per atto Notaio Zanelli Pietro in data 17 novembre 2008 Rep 31738/12.128 registrata in data 25 novembre 2008 al n. 12556 serie 1T, trascritta a Bologna il 27 novembre 2008 al n. part. 37878 escludendo quindi espressamente il proprio coinvolgimento relativamente a tutti gli altri articoli della presente convenzione

PREMESSO CHE:

A) Con riferimento all'area 31 Morandi località Ceretolo Vecchia

1. Dapprima il Signor Cremonini Claudio e, in seguito, la Cremonini s.r.l. (**allegato**) sono subentrati alla società "Compagnia Immobiliare Bolognese s.r.l. in liquidazione" Società a Responsabilità Limitata con Unico Socio, con sede in Bologna (BO), via Farini n. 28, codice fiscale 02186061202, nella proprietà dei terreni costituenti l'Area n. 31 (trentuno), Morandi località Ceretolo vecchia individuata nella Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) come area soggetta alla strategia di conclusione dei PUA approvati, ed identificati al catasto terreni del Comune di Casalecchio di Reno nel foglio **8** con i mappali **40 -59 - 479**

per complessive are 31.13;

2. L'area n. 31 (trentuno) è disciplinata da un PUA approvato con deliberazione consiliare n. 91 del 21 dicembre 2010 e la relativa convenzione è stata sottoscritta in data 18 ottobre 2011 Repertorio 123315/29166, atto notaio Santoro Vincenzo Maria, debitamente registrato, trascritta a Bologna il giorno 8 novembre 2011 al n.part. 29098 n.gen. 45524;

3. In data 20 (venti) Luglio 2017 (duemiladiciassette) con nota P.G. n. 24259 il Signor CREMONINI Claudio ha presentato proposta di variante al PUA approvato ed alla relativa convenzione e con deliberazione consiliare n. 54/2018 si è preso atto dell'avvio del deposito della suddetta variante.

4. Trascorso il periodo di pubblicazione della variante sono pervenute al comune alcune "Opposizioni" da parte di cittadini che evidenziavano come la trasformazione dell'area n. 31 non forniva le necessarie risposte alla carenza di aree per servizi pubblici in dotazione alla parte centrale di Ceretolo vecchia.

5. L'amministrazione comunale, valutato che le dotazioni territoriali risultano carenti nelle dirette vicinanze della parte centrale dell'abitato di Ceretolo vecchia, ha ravvisato l'opportunità di proporre al Signor CREMONINI Claudio un accordo ai sensi dell' art. 18 della L.R. 20/2000 al fine di trasferire l' edificabilità prevista dal PUA in un diverso terreno edificabile di proprietà comunale.

6. Con deliberazione n. 24 del 21 marzo 2019 è stata individuata quale area idonea al trasferimento della detta edificabilità, il lotto A di proprietà comunale (**Allegato H**) sito nell'area n.13 Carbonari 1 indivi-

duata nella Tav 2 "Strategie" del PSC vigente anche al fine di realizzare il collegamento viario tra via Carbonari e il piazzale della stazione Garibaldi.

7. L' area individuata per il trasferimento dell'edificabilità dall'area 31 Morandi è, più precisamente, il lotto A individuato dal PUA dell'area n.13 Carbonari 1, di proprietà comunale.

B*) Con riferimento all'Area 13, Carbonari 1:*

8. Il Comune di Casalecchio di Reno, unitamente alla Società "RINALDI ERNESTO S.R.L." con unico socio, avente sede in Comune di Bologna, Codice Fiscale 02375521206, ed il Signor Venturi Adelio, nato a Bologna il 21 agosto 1933 hanno sottoscritto una Convenzione urbanistica per atto Notaio Zanelli Pietro in data 17 novembre 2008 Rep 31738/12.128 registrata in data 25 novembre 2008 al n. 12556 serie 1T, trascritta a Bologna il 27 novembre 2008 al n. part. 37878 la quale ha disciplinato la trasformazione urbanistica dell'area del Piano Particolareggiato delle zone omogenee B4.02 e F4.02 in attuazione di quanto stabilito dagli articoli 95.3 e 95.22 del PRG allora vigente nel Comune di Casalecchio di Reno; in particolare è stata data attuazione al sistema delle aree pubbliche attraverso la sistemazione del giardino pubblico lungo via Carbonari. Nella Convenzione viene prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali secondo un disegno urbanistico di integrazione con il tessuto urbano esistente nelle aree circostanti il perimetro del Piano Particolareggiato.

9. Più precisamente sono stati individuati tre lotti per l'edificazione residenziale come di seguito qualificati:

- lotto A, di spettanza al Comune di Casalecchio di Reno

- lotto B, di spettanza alla proprietà Venturi Adelio

- lotto C, di spettanza alla proprietà "Rinaldi Ernesto Srl"

10. La Convenzione sopra citata a rogito Notaio Pietro Zanelli regola contenuti e modalità attuative degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato ed il calcolo delle quantità edificatorie spettanti ai privati (QTR), delle aree pubbliche (PRC), delle aree private e private di uso pubblico (PRP) oltre alla individuazione definitiva delle aree di permuta tra il Comune e la proprietà "Rinaldi Ernesto Srl" e Venturi Adelio in esecuzione della convenzione Attuativa del Piano Particolareggiato delle zone omogenee C3.21, F6.3 e B1.1 parte, a ministero notaio Pietro Zanelli in data 28 aprile 2000 rep. 24054 matr. 7161. Sono stati altresì regolati con la suddetta Convenzione gli aspetti relativi alla cessione gratuita dei terreni per standard urbanistici e opere di urbanizzazione e quanto si riferisce alla realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse entro il Perimetro del Piano Particolareggiato;

11. Nella presente Convenzione si procede altresì a disciplinare la realizzazione della strada di accesso ai lotti di cui al precedente punto 9, che avverrà utilizzando una piccola porzione dei terreni interni al lotto A e secondo il tracciato meglio identificato nell'Allegato D alla presente Convenzione, nonché la realizzazione delle rampe di accesso al piano interrato degli edifici e dei parcheggi pertinenziali di Legge, che sono stati in parte previsti dal Piano su area di proprietà comunale, come identificate nell'Allegato E che, a seguito di frazionamento Foglio 4, mappale 1363 già approvato dall' Amministrazione comunale,

verranno ceduti gratuitamente al proprietario del Lotto A per detto utilizzo,non chè la manutenzione perpetua a carico del soggetto attuatore di tutte le aree pubbliche poste tra il nuovo tratto di strada pubblica di accesso ai Lotti e il confine privato catastalmente identificato con i mappale n. 1347 e 1362 Foglio n. 4;

In particolare,

C) con riferimento all'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 tra il Comune e la proprietà Cremonini

12. Con atto a mio rogito in data 18 Luglio 2019 Rep.n. 93.000/9990, registrato a Bologna il 8 agosto 2019 al n. 11748, trascritto a Bologna il 8 agosto 2019 al n.part. 28798, il Comune di Casalecchio di Reno ed il Signor CREMONINI Claudio hanno sottoscritto un accordo ex art. 18 L.R.E.R. 20/2000 destinato ad accedere al PSC e al RUE vigenti in relazione all'Area n. 31 Morandi, il quale, tenendo conto della differenza del valore di mercato tra l'area Morandi a Ceretolo vecchia e il Lotto A del piano particolareggiato dell'area 13 Carbonari 1 , ha consentito di variare la previsione urbanistica dell'area 31 Morandi al fine di realizzarvi unicamente delle dotazioni territoriali, previo trasferimento dell'edificabilità di spettanza Cremonini nel Lotto A dell'area 13 Carbonari1.

13. I contenuti principali di detto accordo, consistono, in sintesi, in:

a) la cessione gratuita al Comune da parte della Cremonini Srl di tutti i terreni costituenti l'area n. 31 Morandi a fronte del trasferimento dell'edificabilità ad esso spettante, complessivamente definita in mq

1782 di SCA, nel Lotto A dell'area 13 Carbonari 1 identificato nel Catasto Terreni al Foglio 4, mappali 1363 – 1360.

b) la complessiva riqualificazione e potenziamento delle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici a servizio dell'abitato centrale di Ceretolo vecchia a cura e spese alla Cremonini S.r.l.;

c) la permuta del lotto A del PUA dell'area n. 13 Carbonari 1 da parte del Comune al sig. Cremonini affinché quest'ultimo possa realizzarvi l'edificabilità di propria spettanza pari a mq 1782 di SCA.

d) il subentro della Cremonini S.r.l. in tutti gli impegni riguardanti la proprietà del Lotto A così come regolamentati nella Convenzione urbanistica per atto Notaio Zanelli Pietro in data 17 novembre 2008 Rep 31738/12.128 registrata in data 25 novembre 2008 al n. 12556 serie 1T, trascritta a Bologna il 27 novembre 2008 al n. part. 37878

e) gli aspetti relativi alla realizzazione della barriera al rumore lungo un tratto della viabilità di collegamento tra la Rotonda Biagi e l'Asse Attrezzato SUD-OVEST.

14. Con delibera del C.C. n. 52 del 12 Luglio 2018 nel capitolo 6 "Strategie per il territorio comunale" nel punto 6.2.4, Settore urbano 4 Centro - Garibaldi viene precisato che: "nell'area n 13 P.U.A. Carbonari 1 (TUM 2.1) gli interventi saranno condotti secondo quanto disciplinato dal PUA approvato con delibera del Consiglio Comunale n 147 del 19 dicembre 2007";

15. In particolare nel sopra citato Accordo a mio rogito del 18 luglio 2019, il Privato si è impegnato a realizzare a garantire:

a) la cessione gratuita al Comune dei terreni costituenti l'intera area n.

31 Morandi come individuata alla tav. 2 del PSC vigente;

b) l'allestimento, a propria cura e spese, della detta area completando il parcheggio già in gran parte realizzato e realizzando ex novo il verde pubblico per un valore complessivo del Computo metrico estimativo pari a circa euro 110.000 (centodiecimila) , secondo il progetto di massima allegato alla presente convenzione. Tale importo deriva dal fatto che il valore convenzionalmente attributo ai detti lavori è di euro 200.000 (duecentomila) circa, di cui circa euro 90.000 (novantamila) riguardano i lavori di allestimento del parcheggio già realizzato;

c) a partecipare per la propria quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alla Unità di Attuazione A, B, C individuate nel PUA dell'Area 13 Carbonari1 previste a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti relativamente alle Unità di Attuazione B e C come previsto nella citata convenzione Notaio Zanelli Pietro del 17 novembre 2008

d) a partecipare per la propria quota alla realizzazione del collegamento viario tra via Carbonari e il piazzale della stazione Garibaldi secondo una progettazione da convenire con il Comune secondo le quote millesimali individuate all'art.10 della convenzione urbanistica per atto Notaio Zanelli Pietro in data 17 novembre 2008 Rep 31738/12.128 registrata in data 25 novembre 2008 al n. 12556 serie 1T, trascritta a Bologna il 27 novembre 2008 al n. part. 37878;

e) il subentro al Comune negli impegni da questo assunti nella Convenzione urbanistica del PUA dell'area n.13, Carbonari1, (ex zone urbanistiche B4.02 e F4.02) Rep. n. 31738 sopra citata, per quanto con-

cerne l'unità di Attuazione A ivi compresi i costi di frazionamento.

16. Nel sopra citato Accordo a mio rogito del 18 luglio 2019, il Comune, al fine di dare attuazione ai contenuti del suddetto Accordo, si è impegnato - a seguito del riconoscimento con apposita delibera Consiliare dell'indubbio "pubblico interesse" della stessa – a trasferire alla Cremonini S.r.l. la proprietà dell' Unità di Attuazione A individuato alla tav. 2 del PUA dell'Area 13 Carbonari1 al fine di allocarvi l'edificabilità trasferita dall'Area n.31 Morandi rapportata ai valori di mercato delle aree centrali (mq 1347 - milletrecentoquarantasette) e ad aggiungervi l'edificabilità incrementale di mq 435 (quattrocentotrentacinque), al fine di contribuire al finanziamento delle dotazioni territoriali oggetto del suddetto Accordo.

Si è impegnato infine ad istruire, previa richiesta, e conseguentemente rilasciare apposito Permesso di costruire in deroga relativo alla detta Unità di Attuazione A, nelle more della approvazione della variante specifica al PSC che procederà a rilocalizzare l'edilizia sociale precedentemente prevista nel citato lotto A nelle aree n. n. 10, 29 e 30.

17. Sempre nel sopra citato Accordo a mio rogito le Parti hanno stabilito di trasfondere gli impegni assunti con l'Accordo stesso, in una nuova Convenzione da approvarsi, preliminarmente al permesso di costruire in deroga dell'edificio privato, nelle more della approvazione della variante specifica al PSC che rilocalizza l'edilizia sociale nelle aree n. n. 10, 29 e 30;

18. La presente convenzione dunque sostituisce la precedente convenzione urbanistica che disciplinava il PUA dell'Area n.31 Morandi; ope-

ra il trasferimento dell'edificabilità di spettanza della Cremonini S.r.l. dall' Area 31 Morandi all' Area 13, Carbonari1 e disciplina gli impegni tra le parti necessari alla permuta tra i terreni.

19. Con deliberazione giunta n 68 del 2020 è stata avviata la variante urbanistica volta a rilocalizzare l'edilizia sociale come previsto al punto 15 che precede

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

20. La Cremonini S.r.l. ha presentato, in coerenza con l'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, proposta di variante al Piano attuativo dell' area Morandi protocollata al n. 28923 del 04-11-2020 composta dai seguenti elaboratati (**Allegato I**) :

- Relazione R.1
- Relazione geologica geosismica e sismica R.2
- Computo metrico estimativo R.3
- Planimetria con inserimento nel contesto Tav. 1
- Individuazione aree da cedere al comune Tav. 2
- Plani-volumetrico dell'area oggetto del P.U.A. Tav. 3
- Particolari costruttivi delle urbanizzazioni Tav. 4
- Sezioni ambientali Tav. 5
-Schema di massima degli impianti

21. la variante al piano attuativo dell'area 31 Morandi di cui sopra persegue l'obiettivo della riorganizzazione degli spazi pubblici e privati, in un'ottica di continuità con il contesto urbano circostante, mantenendo inalterate le capacità edificatorie e i carichi urbanistici; a tal fine

l'area di via Morandi sarà completamente utilizzata per dotazioni pubbliche, in quanto con il presente atto si dà esecuzione alla permuta tra Comune e la Cremonini S.r.l. proprietaria dei terreni edificabili necessari a dare attuazione all'Accordo ex art. 18 della L.r. 20/2000 già citato e si procede al trasferimento dell'edificabilità di spettanza del privato dall' Area Morandi all' Area 13, Carbonari 1 di originaria proprietà comunale

22. l'intervento proposto comporta conseguentemente la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area di via Morandi con l' impegno all' allestimento delle dotazioni territoriali previste dall' Accordo ex art. 18.

La natura e qualità delle suddette opere pubbliche è stata individuata dal Comune attraverso un progetto partecipato che ha visto il coinvolgimento degli abitanti della Frazione di Ceretolo e la Cremonini S.r.l. si impegna ad eseguire quanto è stato indicato dall' Amministrazione Comunale per un valore complessivo del Computo metrico estimativo pari a circa euro 110.000 (centodiecimila) essendo convenzionalmente valorizzato in euro 90.000 il parcheggio già realizzato che viene ceduto gratuitamente al Comune attraverso la permuta descritta al punto 16 che precede;

23. pertanto, i parametri e gli elementi significativi dell'intervento urbanizzativo disciplinato dalla presente convenzione sono i seguenti:

a) permuta tra Comune e privato dei terreni necessari a realizzare il nuovo disegno urbano dell'area 31 Morandi, affinchè venga completamente utilizzata per dotazioni pubbliche;

b) trasferimento della capacità edificatoria spettante alla Cremonini

S.r.l. pari a mq 1782 di superficie edificabile prevalentemente residenziale dall'area 31 Morandi al lotto A dell' Area 13 Carbonari 1, originariamente di proprietà pubblica ma che risulta permutata con il presente atto;

c) realizzazione del verde pubblico e di parcheggi pubblici secondo le modalità e previste dal progetto partecipato che ha visto il coinvolgimento degli abitanti della Frazione di Ceretolo e che il privato si impegna ad eseguire per un valore complessivo del Computo metrico estimativo pari a circa euro 110.000 (centodiecimila) secondo il progetto di massima allegato;

d) cessione gratuita al comune dell'Area 31 Morandi e delle opere di cui al precedente punto c);

e) a partecipare per la propria quota alle azioni pubbliche e private per la realizzazione della barriera al rumore lungo la bretella viaria che collega la rotonda Biagi con l'Asse attrezzato Sud – Ovest;

Le aree sopra indicate e oggetto di intervento (Area 31 Morandi e Area 13 Carbonari 1) sono rappresentate e meglio identificate negli elaborati grafici allegati alla presente convenzione a farne parte integrante;

DATO ATTO CHE:

24**.** con delibera n. 68/2020 la giunta comunale ha avviato la variante urbanistica al PSC disciplinata all'art. 4 dell'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 già più volte menzionato

TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - PREMESSE

1. Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione disciplina la permuta di terreni edificabili tra Comune e la Cremonini S.r.l. al fine di rendere l'area 31 Morandi interamente disponibile alla realizzazione degli interventi pubblici previsti nell'Accordo ex art. 18 citato in premessa e conseguentemente regola contenuti e modalità attuative degli interventi pubblici nell'area 31 Morandi, nonché tutti gli impegni gravanti sulla Cremonini S.r.l. in ordine alla esecuzione delle suddette dotazioni territoriali, oltre che alla cessione gratuita al Comune delle relative aree già di proprietà della Cremonini S.r.l.;

2. La presente convenzione regola altresì il trasferimento a favore della Cremonini S.r.l. dell'edificabilità già prevista nell'Area n.31 Morandi per mq 1782 sull' Unità di attuazione A del PUA dell'Area 13 Carbonari1, con contestuale cessione a titolo di permuta del Lotto medesimo, delle rampe e dei parcheggi ad esso pertinenziali per Legge già di proprietà del Comune ;

3. La presente convenzione non comporta, relativamente alla attuazione del Comparto 31 Morandi, l'assunzione di alcun onere economico diretto da parte del Comune.

ARTICOLO 3 – RICOMPOSIZIONE FONDIARIA IN FORZA DELL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000

1. La realizzazione del disegno urbano definito nell'Accordo ex art. 18

citato in premessa comporta la integrale destinazione dell'area 31 Morandi a dotazioni territoriali previo trasferimento dell'edificabilità di mq 1782 di SCA di spettanza della Cremonini S.r.l. nel Lotto A individuato dal PUA dell'area 13 Carbonari1

2. Il privato, attraverso la presente convenzione conferma e dettaglia l'impegno all' allestimento delle dotazioni territoriali previste dall' Accordo ex art. 18. La natura e qualità delle suddette opere pubbliche è stata individuata dal Comune attraverso un progetto partecipato che ha visto il coinvolgimento degli abitanti della Frazione di Ceretolo e la Cremonini S.r.l. si impegna fin da ora ad eseguire quanto è stato indicato dall' Amministrazione Comunale per un valore complessivo del Computo metrico estimativo pari a circa euro110.000 (centodiecimila) oltre al parcheggio già realizzato convenzionalmente valorizzato in euro 90.000;

3. A seguito di quanto sopra l'edificabilità spettante all'area individuata dalla tav. 2 del PSC al n.31, Morandi a Ceretolo (mq 1347 di SCA), viene trasferita all'interno del lotto *A* già di proprietà comunale individuata alla tav.2 del PSC al n. 13 Carbonari 1 come descritta nella convenzione urbanistica del 11.11.2008, repertorio 31738, notaio Zanelli, a cui si aggiunge l'edificabilità incrementale di mq 435 (quattrocentotrentacinque), che viene riconosciuta al privato al fine di contribuire al finanziamento delle dotazioni territoriali di cui al paragrafo precedente, per un totale di massima di mq. 1782 SCA.

4. Tale Unità di Attuazione A è ora censita al catasto del Comune di Casalecchio al foglio 4 mappale 1360-1362-1363.

5. In forza dei suddetti impegni il Comune di Casalecchio cede e trasferisce i lotti distinti al catasto terreni al Foglio 4 mappale 1360-1362-1363 e la Cremonini S.r.l. si impegna a cedere e trasferire al Comune i terreni distinti al catasto Foglio 8, mappali 40 – 59 – 479 unitamente alle dotazioni territoriali su di essi realizzate con le modalità definite agli articoli che seguono

Art. 4 – IMPEGNI ACCESSORI IN RELAZIONE ALLA EDIFICAZIONE NEL LOTTO A DEL PUA CARBONARI1

1. All'interno dell'area Unità di Attuazione A, nell'area individuata alla tav.2 del PSC al n. 13 Carbonari1 il Comune assegna al Soggetto attuatore l'edificabilità aggiuntiva di mq 435 a compensazione del costo degli interventi urbanizzativi previsti nella variante al Piano Attuativo dell'area Morandi e che verranno eseguiti nei tempi e nei modi definiti ai successivi articoli.

2. Per effetto del trasferimento di cui al precedente art. 3 della presente Convenzione la Cremonini S.r.l. subentra al Comune nella totalità degli impegni da questo assunti nella convenzione urbanistica del PUA dell'area n.13, Carbonari1, (ex zone urbanistiche B4.02 e F4.02) Rep. n. 31738 sopra citata, per quanto concerne l'unità di Attuazione A, ivi compresi i costi di frazionamento.

3. Come stabilito nell' art. 18 L.R. 20/2000 già citato ed al fine di consentire l' attuazione della edificabilità di propria spettanza come in precedenza indicata, il Comune di Casalecchio di Reno rilascerà alla Cremonini S.r.l. un Permesso di costruire in deroga nella detta Unità di Attuazione A nelle more della approvazione della variante specifica al

PSC disciplinata all'art. 4 dell'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 già più volte menzionato e nel rispetto delle condizioni previste dalla citata convenzione urbanistica del PUA dell'area Carbonari1 che egli dichiara di ben conoscere ed accettare

4. in particolare, al momento del ritiro del suddetto Permesso di costruire in deroga il privato proprietario del Lotto A corrisponderà al Comune il contributo di costruzione dovuto in relazione alla edificabilità realizzata, essendo i costi di urbanizzazione dell'area Carbonari1 posti a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dai proprietari dei Lotti B e C.

5. La Cremonini S.r.l. si impegna anche a partecipare per la propria quota alla realizzazione del collegamento viario tra via Carbonari e il piazzale della stazione Garibaldi secondo una progettazione da convenire con il Comune come previsto dalla convenzione urbanistica Notaio Zanelli Pietro in data 17 novembre 2008 Rep 31738/12.128 registrata in data 25 novembre 2008 al n. 12556 serie 1T, trascritta a Bologna il 27 novembre 2008 al n. part. 37878 sopra citata

6. La Cremonini S.r.l. espressamente acconsente che la realizzazione della viabilità di accesso ai lotti Unità di attuazione A, B e C del PUA avvenga utilizzando una piccola porzione dei terreni di proprietà del privato e secondo il tracciato meglio identificato nell' Allegato D alla presente Convenzione ed acconsente fin da ora alla cessione di dette porzioni di terreno.

6 bis La Cremonini srl si impegna alla manutenzione perpetua di tutte le aree pubbliche poste tra il nuovo tratto di strada pubblica di accesso

ai Lotti e il confine privato catastalmente identificato con i mappale n. 1347 e 1362 Foglio n. 4; Detto impegno dovrà essere trasferito a terzi contestualmente alla vendita degli alloggi

7. A sua volta, il Comune acconsente alla cessione delle aree di proprietà comunale sulle quali il Piano ha localizzato le rampe di accesso ai piani interrati e parte dei parcheggi pertinenziali di Legge necessari per l'attuazione dei Lotti e meglio identificate nell'Allegato D. Tali aree, a seguito di apposito frazionamento approvato dall' Amministrazione comunale, verranno cedute gratuitamente al privato proprietario del Lotto A per consentire detto utilizzo.

8. Si da atto che il Permesso di costruire in deroga che verrà presentato dalla Cremonini S.r.l., per l'attuazione dei Lotti A e B (Lotto di cui la Cremonini S.r.l. ha acquisito la disponibilità dalla precedente proprietà Venturi) prevede la realizzazione complessiva di n. 26 alloggi.

Con riferimento a detti alloggi, 17 posti auto saranno realizzati interrati (garage interrati), mentre i rimanenti 9 parcheggi pertinenziali saranno localizzati all' esterno del Lotto, come previsto dal PUA dell'Area n. 13 Carbonari 1, sull' area a tal fine ceduta gratuitamente dall'Amministrazione Comunale.

Si da atto altresi' che con riferimento al Lotto C (Rinaldi), i parcheggi pertinenziali potranno essere localizzati all'interno del lotto stesso ,anche esternamente al sedime dell'edificio, come meglio identificato dall'allegato L

9. Relativamente alla realizzazione della barriera acustica prevista dal PUA dell'Area Carbonari1 si conviene che:

- poiché la Cremonini S.r.l. è subentrata al Comune nel ruolo di soggetto attuatore nella Convenzione Carbonari, qualora ciò non fosse avvenuto, il Comune – in qualità di soggetto attuatore - avrebbe dovuto accollarsi pro quota, il costo di detta realizzazione;

- quando la Cremonini S.r.l. ha deciso di subentrare nella Convenzione Carbonari1, anche al fine di risolvere alcune problematiche relative al PUA di via Morandi e con una soluzione che è risultata ottimale per la Frazione di Ceretolo, lo ha fatto sulla base della valutazione degli impegni originariamente (ma anche attualmente) previsti nella Convenzione Carbonari1, tra i quali la realizzazione della barriera acustica per un importo valutato (negli elaborati di Piano) in euro 182.000 complessivi. A tale importo si conviene di aggiungere euro 42.940 per oneri di progettazione e sicurezza che i soggetti attuatori si impegnano ad corrispondere pro-quote e con riferimento ai lotti di proprietà di cui viene richiesta l'attuazione alla entro 120 giorni dal ritiro del primo permesso di costruire per gli edifici privati;

- pertanto, l'equilibrio sinallagmatico tra i diritti e le obbligazioni derivanti dalle due Convenzioni (Carbonari e Morandi) si basa (anche) su detto importo, che è stato presumibilmente determinato in una fase in cui il concreto avvio dei lavori per la realizzazione della Nuova Porrettana non era imminente;

- nell' eventualità che in sede di progettazione definitiva-esecutiva l' importo possa ora modificarsi, si ritiene che tale maggiore importo non possa ricadere, per le ragioni dianzi evidenziate, su Cremonini S.r.l., e Rinaldi anche in ragione del fatto che la barriera provvederà a

"schermare" anche una porzione di Città già esistente da tempo, con la conseguenza che la barriera acustica verrà realizzata con le caratteristiche tecniche e ambientali e nei tempi e nei modi previsti da un successivo Accordo/ Convenzione tra ANAS e Comune a cui **i** soggetti attuatori risulteranno estranei fatta eccezione per la corresponsione dell' importo di cui sopra (importo € 182.000,00); importo che i singoli soggetti attuatori corrisponderanno, pro quota e con riferimento ai Lotti di proprietà di cui viene chiesta l' attuazione, entro 18 mesi dal ritiro del primo permesso di costruire per gli edifici privati, pena decadenza dello stesso, e comunque prima della presentazione della Segnalazione di conformità edilizia e agibilità.

- in ragione di quanto sopra, le Parti concordano che i tempi di realizzazione della barriera ed eventuali sfasamenti tra la fine lavori della medesima e la fine lavori degli edifici privati non solleveranno i soggetti attuatori dalla necessità di definire la compatibilità acustica dell'intervento sulla base del progetto preliminare della barriera (**Allegato G**) alla presente convenzione, così come non potranno pregiudicare la possibilità dei soggetti attuatori, a lavori ultimati, di asseverare in via temporanea il previsto certificato di agibilità (oggi SCEA) qualora risultino rispettati i requisiti acustici previsti all'art.6, comma2, e con le modalità del successivo comma 3, del DPR 142/2004 nelle more della realizzazione della barriera.

10. Relativamente agli obblighi del privato contenuti all'art. 7 della Convenzione Rep. 31738 del 2008 il Comune dà atto che le proprietà dei lotti A e B hanno già provveduto ad identificare catastalmente e

volturare al Comune le aree oggetto di cessione ad eccezione di una piccola porzione individuata nella planimetria allegata (**Allegato D**) che la Cremonini S.r.l., subentrata alla proprietà del Lotto A e B, si impegna a cedere dopo ave provveduto ad identificarla catastalmente.

11. Relativamente agli obblighi di realizzazione delle urbanizzazioni nell'Area n. 13 Carbonari1 assunti all'art. 14 della Convenzione Rep. 31738 del 2008 si precisa che le stesse dovranno essere collaudate prima della Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici privati.

10. Relativamente alle garanzie fideiussorie disciplinate all'art.17 della Convenzione Rep, 31738 del 2008 riguardante il PUA dell'Area 13 Carbonari 1, si specifica che al momento del ritiro del permesso di costruire in deroga del Lotto A e B, la Cremonini S.r.l. presenterà idonea garanzia fideiussoria relativa al costo delle opere da realizzare da integrarsi successivamente così come risulterà nel computo metrico estimativo allegato al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dell'Area 13 Carbonari1 che risulterà dall'approvazione del progetto da parte del competente ufficio tecnico comunale.

Art. 5 - DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO DEL PUA MORANDI

1. La presente convenzione riguarda gli interventi che verranno eseguiti nel Comparto, corrispondente alle seguenti aree già di piena proprietà della Cremonini S.r.l. e poste in Comune di Casalecchio di Reno (BO) e identificate al Catasto del detto Comune come segue:

al Catasto Terreni:

Foglio 8, mappali 40 – 59 – 479

2. La Superficie totale delle aree in cessione al Comune è pari a mq. 3113 (superficie catastale) che viene conseguentemente articolata nelle seguenti destinazioni pubbliche:

a) mq1050 destinati a verde pubblico

c) mq 1780 (destinati a parcheggi pubblici;

d) mq 155 destinati a strade e accesso al verde pubblico;

per una superficie complessiva pari a circa mq 2985

3. L'intervento previsto nella presente variante del piano attuativo riguarda l'allestimento delle dotazioni territoriali nell'area Morandi completando il parcheggio già in gran parte realizzato e realizzando ex novo ulteriori dotazioni territoriali la cui natura e qualità è stata individuata dal Comune attraverso un progetto partecipato che ha visto il coinvolgimento degli abitanti della Frazione di Ceretolo e che il privato si impegna ad eseguire per un valore complessivo del Computo metrico estimativo pari a circa euro 110.000 (centodiecimila) Euro sviluppando il progetto di massima allegato alla presente convenzione;

4. Il valore convenzionalmente attributo ai detti lavori è di euro 200.000 (duecentomila) circa di cui circa euro 90.000 (novantamila) vengono imputati alla parte del parcheggio già realizzata che viene ceduto al Comune;

5. Dette aree sono individuate negli elaborati "Planimetria con individuazione delle aree da cedere Tav 2 del P.U.A Morandi **Allegato F,** allegato alla presente convenzione e verranno definitivamente individuate in sede di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di cui sopra fermo restando il valore delle opere su di esse

realizzate e da realizzare e cedere gratuitamente al comune convenzionalmente convenuto in euro 200.000,00 .

5. Le superfici relative alle dotazioni sopra indicate in sede di esecuzione e di successiva identificazione catastale potranno subire marginali modifiche dimensionali.

Art. 6 - IMPEGNI DEL PRIVATO RELATIVAMENTE AL PUA MORANDI

1. La Cremonini s.r.l. si impegna a:

a) predisporre a propria cura e spese e sulle base del progetto preliminare allegato alla presente convenzione, il progetto definitivo delle dotazioni territoriali di cui agli articoli precedenti, ottenendo tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti competenti, e nel rispetto delle prescrizioni impartite dai medesimi Enti;

b) presentare al Comune il detto progetto definitivo allegato al premesso di costruire delle opere di urbanizzazione dell'area Morandi entro due mesi dalla firma della presente convenzione.

c) realizzare a propria cura e spese fino alla concorrenza del costo complessivo del Computo metrico estimativo pari a euro di euro 110.000, al netto dell'IVA, effettivamente sostenuti e documentati tutte le dotazioni territoriali previste nel progetto preliminare allegato alla presente convenzione;

c) provvedere alle cessioni delle aree e delle opere realizzate nell'area 31 Morandi.

2. Le obbligazioni che la Cremonini S.r.l. assume con il presente atto sono assunte per sé e per i propri aventi causa. Pertanto, la Cremonini

S.r.l. si impegna a trasferirle ai propri eventuali aventi causa mediante specifico e analitico rinvio da apporre negli atti di trasferimento dei terreni oggetto della presente convenzione comunque denominati. Nei confronti del Comune la Cremonini S.r.l., resta solidalmente obbligato con i propri aventi causa fin tanto che questi ultimi non forniscano equivalenti garanzie fideiussorie.

3. La mancata previsione in detti atti di trasferimento della clausola di rinvio alle obbligazioni di cui alla presente convenzione renderà impossibile lo svincolo della garanzia di cui all'art. 11 che segue, fino alla verifica da parte del Comune del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Art. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AREA MORANDI.

1. la Cremonini S.r.l. si impegna a realizzare le dotazioni territoriali dell'Area Morandi entro 2 anni dal rilascio del Permesso di costruire in deroga relativo al lotto A e B dell'area Carbonari 1 e in ogni caso prima della SCEA di agibilità dell'edificio realizzato nel detto lotto A e B.

2. Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte della Cremonini S.r.l. della tempistica di cui al crono programma allegato al progetto esecutivo in maniera grave e ripetuta, assegnerà un congruo termine per l'adempimento, non inferiore a trenta giorni.

In caso di inutile spirare del termine, il Comune avrà facoltà di dichiarare la decadenza della presente convenzione urbanistica.

3. In caso di accertamento del mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore della tempistica afferente le opere di urbanizzazione, il Co-

mune, spirato inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, in alternativa alla decadenza potrà procedere ad escutere le relative fideiussioni di cui al successivo art. 11.

ART. 8 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AREA MORANDI.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo nettamente inferiore alla cd. "soglia", ai sensi dell' art. 36, comma 4 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. la Cremonini S.r.l., potrà procedere alla loro diretta esecuzione, come consentito dal suo oggetto sociale, fermo restando quanto stabilito negli articoli successivi e gli obblighi rispetto alla tracciabilità dei flussi finanziari quali l'acquisizione del CIG, ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 20101.

ART. 9 – COLLAUDO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AREA MORANDI

1. Le opere realizzate saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, per singoli stralci funzionali autonomi ovvero per singole opere autonome, da eseguirsi da parte del Tecnico scelto dalla Cremonini S.r.l. nell'ambito di un elenco di tecnici proposto dal Comune, con oneri a carico della Cremonini S.r.l. e successivamente nominato dal Comune stesso.

2. Al termine della esecuzione di ogni stralcio funzionale di intervento, sarà redatto un certificato di collaudo. Tale certificato dovrà comunque

[1] Deliberazione ANAC n. 46 Adunanza del 3 maggio 2012

essere emesso entro mesi sei dalla comunicazione, da inviarsi mediante lettera raccomandata, da parte del privato, attestante l'ultimazione dei lavori. Le sistemazioni a verde saranno collaudate trascorsi due anni vegetativi dal loro impianto al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo provvisorio, il privato avrà la facoltà di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di 2 (due) anni dall'approvazione del collaudo provvisorio.

L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del privato costituisce condizione per la presa in carico delle opere a verde da parte del Comune.

3. Fino all'avvenuto favorevole collaudo e all'avvenuta cessione e presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione comunale il privato curerà la manutenzione delle relative aree e ne sarà giuridicamente responsabile.

4. Ad avvenuto collaudo con esito favorevole l'Amministrazione comunale si impegna a prendere in carico le opere stesse entro due mesi. La presa in carico comporta l'esclusione di qualsivoglia responsabilità in capo alla Cremonini S.r.l. in ordine alla manutenzione delle aree stesse e connesse all'utilizzazione da parte di soggetti terzi.

Nelle more del collaudo l'Amministrazione potrà richiedere ed ottenere l'uso delle aree a fronte della redazione di un Certificato di regolare

esecuzione.

ART. 10 - CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE NELL'AREA MORANDI

1. Con il presente atto il privato, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Casalecchio di Reno le dotazioni territoriali e le relative aree individuate nella "Planimetria aree da cedere" Tav 2 del P.U.A. Morandi (**Allegato F**)e definitivamente individuate nel permesso di costruire rilasciato per la relativa realizzazione, libere da vincoli, pesi e ipoteche.

2. Saranno a carico del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo i costi del frazionamento catastale e della stipulazione notarile dell'atto di cessione, ivi compresi quelli per le imposte dovute per la registrazione dell'atto e sua trascrizione presso i Pubblici Registri immobiliari e comunque inerenti e dipendenti dalla cessione medesima.

ART. 11- GARANZIE

1. la Cremonini S.r.l. si obbliga a consegnare al Comune, al momento del ritiro del permesso di costruire in deroga relativo al lotto acquisito in permuta, apposite garanzie fideiussorie (aggiuntive rispetto a quelle previste nella Convenzione del PUA dell'Area Carbonari 1) commisurate all'ammontare del costo complessivo delle dotazioni territoriali da realizzare nell'Area Morandi e per l'importo convenuto complessivo del Computo metrico estimativo pari a euro 110.000 in considerazione che il parcheggio pubblico parzialmente già realizzato ha valore convenzionale di euro 90.000 .

2. Le fideiussioni dovranno essere obbligazioni assunte a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile. L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere previste, riscontrate dagli Uffici Tecnici Comunali competenti, autorizzerà il Comune, previo avviso notificato la Cremonini S.r.l. a provvedere d'ufficio utilizzando le garanzie di cui sopra. Nel caso di polizza assicurativa questa dovrà essere contratta presso primaria compagnia risultante da apposito elenco accreditato presso il Ministero.

3. Lo svincolo della fideiussione o polizza fideiussoria avverrà progressivamente ad esito del collaudo favorevole definitivo dei singoli stralci e/o opere autonome.

Nell'ambito del singolo stralcio/opera autonoma potranno inoltre essere autorizzati svincoli parziali della fideiussione o polizza, secondo lo stato di avanzamento lavori, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale su richiesta del privato.

ART. 12 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita anche attraverso la propria società patrimoniale ADOPERA l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere da realizzare nell'area 31 Morandi.

2. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina i responsabili incaricati di:

a) coordinare i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;

b) fornire le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che la Cremonini S.r.l. è tenuto a recepire;

c) svolgere le funzioni di vigilanza sulla progettazione definitiva-esecutiva e sulla procedura di affidamento dei lavori;

d) nominare il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale secondo quanto stabilito al precedente art. 9;

e) affiancare e supportare il collaudatore durante la sua attività, rilasciare il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

f) rilasciare al competente settore edilizia il nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;

g) segnalare al responsabile del procedimento, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;

h) coordinare con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale. Per l'esercizio di tali funzioni il Comune potrà avvalersi del personale tecnico o amministrativo della propria società patrimoniale ADOPERA.

ART. 13 - VARIANTI

Le modifiche agli elaborati richieste dall'Ufficio tecnico comunale e riguardanti la conformazione e la qualità delle aree pubbliche non comporta necessità di una variante al Piano né alla medesima convenzione, e verrà disciplinata in sede di titolo edilizio abilitativo.

ART. 14 - DURATA

La presente Convenzione ha una durata complessiva di 10 anni decorrenti dalla sua sottoscrizione sia per quanto riguarda gli impegni di cui all' art. 4 (PUA Carbonari1) che per quanto riguarda gli impegni di cui all' art. 5 (PUA Morandi), fermo restando la necessità di rispettare i termini di cui all' art. 7, comma 1 (realizzare le dotazioni territoriali dell'Area Morandi entro 2 anni dal rilascio del Permesso di costruire in deroga relativo al lotto A dell'area Carbonari 1)

ART. 15 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

1. Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto vengono assunte dal privato e suoi eventuali aventi causa. All'uopo vengono espressamente richiesti tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti. Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con spese a carico della Cremonini S.r.l.

ART. 16 - CONTROVERSIE E CLAUSOLE FINALI

1. Per quanto non contemplato nella presente Convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Casalecchio di Reno (BO), nonché alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali; oltre che, in quanto compatibili, ai principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

2. Le controversie inerenti la presente convenzione sono rimesse alla giurisdizione del Giudice amministrativo competente per territorio.

-.-.-.-.-.-.-

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del Codice della privacy - D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e dell'Art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR; 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.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono, essendo le **ore**