

INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE

IUCP BZ.2 – località Bazzano

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Valsamoggia ed il sig. Augusto Giuseppe Pianesani per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato IUCP-BZ2 in Bazzano.

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno il giorno del mese di in,, innanzi a me..... Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in sono presenti i signori:

-, nato/a a il, domiciliato/a per la carica in che interviene al presente atto non in proprio, ma quale, tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di del n. Prot. n..... e quindi in nome e per conto del COMUNE DI Valsamoggia, con sede in Piazza Garibaldi 1, Codice Fiscale, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. ___ del _____ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;
- Augusto Giuseppe Pianesani, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nato a Vignola (MO) il 21/07/1939, domiciliato in Vignola (MO), via Rodolfi, 7 – 41058, Codice Fiscale PNS GTG 39L21 L885X, in qualità di proprietario delle aree interessate e di presidente della società ILPA.

I Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

PREMETTONO

- che il sig. Augusto Giuseppe Pianesani in qualità di presidente della società ILPA, di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato al SUAP dell'Unione Comuni Valle del Samoggia in data 26/09/2013 registrata al Prot. Gen. con il n. 18064/2013 richiesta di autorizzazione unica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 e approvazione di intervento unitario convenzionato produttivo IUC-P per l'ampliamento delle superfici produttive esistenti che comporta variante agli strumenti urbanistici vigenti in località Bazzano via Castelfranco secondo il progetto a firma, degli Architetti Fabio Conato e Stefania Filippini;
- che il Soggetto attuatore ha inoltre predisposto e presentato al Comune di Bazzano in data 24/12/2013, registrata al Prot. Gen. con il n. 9849/2013, il progetto un Piano Urbanistico Attuativo contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;- che detta area perimetrata come IUCP BZ2 è disciplinata dal RUE vigente all'art ___;
- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.4, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC;
- che sul progetto di Variante Urbanistica ai sensi dell'art. A14bis - Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:
 1. favorevole della CQAP in data Verbale n. ;
 2. favorevole dell'Azienda USL in data 12/02/2013 prot 20028 e prot. 21468 del 14/02/2013, agli atti del Verbale della Conferenza di Servizi dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato del 15/02/2013;
 3. favorevole di Arpa in data sottoscritto nel Verbale della Conferenza di Servizi dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato del
 4. favorevole della Provincia di Bologna - Settore Pianificazione Territoriale agli atti del Verbale della Conferenza di Servizi dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato del, contenente altresì il parere in materia di vincolo sismico recepiti nella delibera di Giunta Provinciale n. del

5. favorevole del Comune di Valsamoggia - Area Programmazione, Gestione e Sviluppo del Territorio prot. del agli atti del Verbale della Conferenza di Servizi dello Sportello Unico per le Attività Produttive Associato del

- che in seguito all'esito positivo della conferenza dei servizi che costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico, l'amministrazione comunale ha provveduto al deposito del progetto presso la sede comunale. Il Consiglio Comunale nei termini previsti dall'art. A14 bis della L.R. 20/200 con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato la proposta di variante dello strumento urbanistico vigente e la proposta di individuare l'area come Intervento Unitario Convenzionato;

- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento

Tutto ciò premesso

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzione produttivo costituente altresì Variante Urbanistica ai sensi dell'art. A14bis della L.R. n. 20/2000 meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dal soggetto attuatore accettati senza alcuna riserva.

Articolo 1 - OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto approvato ai sensi dell'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 dal Consiglio Comunale, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 76.207, e identificata nel RUE vigente come IUCP-BZ2 di cui all'art. ___ del RUE.

Articolo 2 - BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi IUCP-BZ2 ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Bazzano al Foglio 1, mappali 65, 67, 68, 71, 72, 74, 78, 82, 84, 103, 107, 138, 139, 146, 172, 185, 202, 203, 204, 205; ed al Foglio 2, mappali 1, 2, 343, 345, per una superficie complessiva pari a mq 76.207.

Articolo 3 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Usi: c1, c2, c3, c6.

Su max = 31.997 mq;

H magazzino meccanizzato = 30 m, resta inteso che il volume edificato è legato all'attività di stoccaggio e magazzino merci. Nel caso di non utilizzo del magazzino automatico, il suo volume non sarà riconoscibile come diritto acquisito e pertanto le volumetrie dovrà essere riportate entro i parametri di ambito

H impianti tecnologici = 15 m

La realizzazione degli spazi di circolazione e collegamento ad uso comuni possono essere non dotati di ventilazione naturale, in tal caso deve comunque essere garantito almeno $n > 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$. Per l'uso del magazzino aziendale automatizzato, è consentito la realizzazione di spazi privi di illuminazione naturale e l'utilizzo di sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione e condizionamento in sostituzione della ventilazione naturale in quanto trattasi di stoccaggio di materiali plastici che potrebbe essere danneggiati dalla luce naturale e che necessitano di atmosfera controllata.

Per la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali P3 non viene conteggiata la superficie di magazzino aziendale automatizzato.

La dotazione di parcheggi pubblici P1 non è richiesta per l'area individuata nella strumentazione previgente come zona di completamente, mentre per le restanti aree la dotazione di standard di parcheggi pubblici viene monetizzata.

Articolo 4 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il progetto di Variante Urbanistica con procedimento speciale e intervento Unitario Convenzionato prevede l'ampliamento e riqualificazione dello stabilimento produttivo ILPA srl div. ILIP oggetto di Accordo ai sensi dell'art. 18 L. R. 20/2000 approvato con delibera del Consiglio Comunale del 29/11/2010 nelle aree che resteranno di uso privato.

In particolare il progetto prevede la realizzazione di fabbricati ad uso produttivo, di un edificio da adibire agli uffici connessi all'attività produttiva ed un magazzino per lo stoccaggio automatizzato delle merci, per una superficie utile complessiva Su = 31.997 mq cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione.

Il rilascio dell'Autorizzazione Unica SUAP Associato potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione.

Articolo 5 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

La società nel rispetto di quanto previsto dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 si impegna quale contributo di sostenibilità alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione generale, nonché a corrispondere all'amministrazione comunale apposito contributo di sostenibilità, fino all'importo complessivo di Euro 1.500.000,00. Nell'ambito dell'intervento saranno realizzate nell'intorno le seguenti opere:

- ⌚ allargamento della via Canaletta;
- ⌚ allargamento ponte di via Canaletta;
- ⌚ adeguamento fermata autobus su via Castelfranco;
- ⌚ adeguamento incrocio tra via Castelfranco e via Magazzino

Sarà inoltre realizzato un impianto di produzione di energia, di cui parte sarà messa a disposizione, o monetizzata all'amministrazione fino a concorrere alla somma di euro 250.000,00. L'energia prodotta dalla quota parte dell'impianto a disposizione dell'Amministrazione, i cui costi di gestione e manutenzione saranno interamente a carico della società, verrà annualmente monetizzata sulla base del costo medio attuale di acquisto dell'energia da parte dell'ILPA e versata al comune per un periodo 10 anni.

Il Soggetto attuatore ha inoltre predisposto e presentato al Comune di Bazzano in data 24/12/2013, registrato al Prot. Gen. con il n. 9849/2013, un Piano Urbanistico Attuativo contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere suddette; allegato al Piano è individuato un costo di massima al fine delle definizioni delle fidejussioni da presentare a garanzia dell'esecuzione delle opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte.

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ha provveduto al versamento di euro 600.000,00 a titolo di garanzia, sarà imputata a pagamento di oneri per urbanizzazione per l'ammontare di euro 110.000,00.

Il soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione provvede a cedere a titolo gratuito le aree di sua proprietà al Comune di Valsamoggia individuate per l'allargamento della via Canaletta e della fermata autobus su via Castelfranco lato Bologna.

Nel qual caso non sia approvato entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione il Piano Urbanistico Attuativo contenente gli schemi progettuali relativi alle opere previste quale contributo di sostenibilità, il soggetto attuatore si impegna a presentare entro il medesimo termine i progetti definitivi delle opere redatti secondo quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006 e le fidejussioni a garanzia dell'esecuzione e realizzazione delle stesse. L'amministrazione comunale si impegna ad acquisire i pareri per consentire l'approvazione del progetto definitivo come opera pubblica dalla Giunta Comunale ed inoltre ad avviare le procedure per l'acquisizione delle aree per l'esecuzione delle opere. Il soggetto Attuatore entro due mesi

dall'approvazione da parte dell'amministrazione del progetto definitivo si impegna a presentare il progetto esecutivo per l'approvazione. I costi di progettazione, di realizzazione e dell'acquisizione delle aree sono a carico del soggetto attuatore.

Articolo 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Gli interventi suddetti sono soggetti al pagamento degli oneri di cui alla Legge Regionale n. 15/2013 ss.mm.ii. Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, D, S. per la costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigenti.

Articolo 7 DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione, salvo quanto previsto al precedente art. 5.

Gli immobili resteranno sottoposti a vincolo di destinazione d'uso per il periodo di cinque anni dal rilascio dell'agibilità del complesso immobiliare attuato come da progetto.

Articolo 8 TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali dell'IUC, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e le condizioni di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

Articolo. 9 - SANZIONI A CARICO DELLA PROPRIETÀ INADEMPIENTE

A seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte della proprietà e descritti nel presente atto, verranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti norme legislative.

Restano comunque ferme le sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Articolo 10 - VARIE E FISCALI

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico dei soggetti attuatori esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese del soggetto attuatore.

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.

Consta di _____ (_____) fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia per _____ (_____) pagine intere e parte della _____