

Repertorio n. #####

Raccolta n. ####

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IUC CS 5 IN AMBITO AR.q PER: VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. 160/2010 E AUTORIZZAZIONE UNICA PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO IN AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE CON DESTINAZIONE A PALESTRA SITO IN LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE VIA DEL COMMERCIO 35-37 DI CUI ALLA AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 1131/2020 DELLA DITTA I LIFE SRL, (PRATICA P.U.T. 1131/2020).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2021, questo giorno del mese di in Via

Davanti a me, Dott. - Notaio in, iscritto al Collegio Notarile di - si sono costituiti:

- 1) BALDI FEDERICA nata a ..omissis.. il ...omissis..., domiciliata per la carica in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, presso la sede Municipale di Crespellano, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del "COMUNE DI VALSAMOGGIA" con sede in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale e Partita IVA 03334231200, e quindi in nome e rappresentanza del Comune medesimo, al presente atto autorizzato

in forza dei poteri conferitigli con Provvedimento del Sindaco in data 27/02/2021 prot. n. 9176;

- 2) la Ditta I LIFE SRL con sede in comune di Valsamoggia loc. Crespellano in via Provinciale n. 25, p.i. ...OMISSIS.. a nome del Amministratore Unico Sig. Bruzzi Athos nato a ...OMISSIS...., in qualità di proprietaria e committente del fabbricato distinto al catasto del Comune di Valsamoggia – Sezione Castello di Serravalle M320 al Foglio 28 Mappali 532 sub. 8-9-10-17 di superficie fondiaria del lotto pari mq. 2.119,00,

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, io Notaio sono certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni.

PREMETTONO

- con decorrenza dal giorno 01 gennaio 2014 per effetto della Legge Regionale n. 1 del 07 febbraio 2013 della Regione Emilia Romagna, a seguito della fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno è stato istituito il nuovo Comune denominato Valsamoggia.
- che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013 il Piano Strutturale Comunale PSC;
- che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 100 del 20/12/2013 il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013 in ambito – AR – Ambiti urbani da riqualificare – sottozona ARq per interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione;
- che dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Castello di Serravalle n. 100 del 20/12/2013 in ambito – AR – Ambiti urbani da riqualificare –

sottozona ARq per interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione;

- che dette aree risultano inserite nella Variante al RUE 2014 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 18/06/2015 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016, ed efficace dal 09/03/2016, nella Variante al RUE 2016 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 20/12/2016 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 16/11/2016, ed efficace dal 27/12/2017 e dalla Variante al RUE 2018 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 30/10/2018 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 04/04/2019, ed efficace dal 02/05/2019, in ambito in ambito – AR – Ambiti urbani da riqualificare – sottozona ARq per interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione;
- la Ditta I LIFE SRL, in qualità di proprietaria e committente di tutti gli immobili oggetto della presente convenzione, ha presentato in data 09/10/2020 prot. 45095 Suap e successive integrazioni prot. 15803 del 12/04/2021 e prot. 16707 del 17/04/2021 ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 il progetto di ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso in variante RUE vigente;
- A seguito dell'approvazione del PSC e del RUE dell'allora Comune di Castello di Serravalle rispettivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 99 e n. 100 del 20/12/2013, l'istanza è in Variante al solo RUE vigente e successive varianti approvate prevedendo l'inserimento dell'intervento unitario convenzionato APC.e secondo quanto stabilito dall'art. 4.4.3. delle Norme del RUE approvato;
- la Ditta I LIFE con sede in Valsamoggia (BO), località Crespellano, Via Provinciale n. 25 C.F/P.I. ...OMISSIS... a nome dell'Amministratore Unico Bruzzi Athos nato a ...OMISSIS..., in qualità di proprietaria e committente, ha presentato allo Sportello

Unico per le Attività Produttive Associato in data 09/10/2020 prot. 45095 Suap e successive integrazioni prot. 15803 del 12/04/2021 e prot. 16707 del 17/04/2021 domanda per ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso, in variante al RUE approvato ai sensi dell'art. A14bis della L.R. n. 20/2000 di complesso esistente a destinazione produttiva, uffici, servizi e pertinenze, ubicato in località Castello di Serravalle – via Del Commercio n. 35-37 con conseguente inserimento di nuovo intervento unitario convenzionato produttivo APC.e secondo il progetto a firma dell'arch. Floriano Baraldi. L'istanza è pervenuta al protocollo del Comune di Valsamoggia in data 05/11/2020 con prott. 49750 – 49751 – 49755 – 49756 e successiva integrazione del 15/05/2021 prott. 22027 - 22028, alla quale è stato assegnato il PUT 1131/2020.

- che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile aggiuntiva Su pari a 330,76 mq stato attuale uso C3 trasformati in 327,27 mq. uso B4, per un totale di SU uso B4 = 830,11 mq., oltre a SA uso B4 = 7,42 mq per vano scala, spazi tecnici. Centrale termica esistente mq. 11,61, nuovo vano tecnico piscina mq. 5,00, calcolata ai sensi del RUE vigente.
- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.3, 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 Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:

- 1. Conferenze di Servizi – Suap in data 04/12/2020, conclusasi con esito sospensivo (ARPAE (SAC) prot. 168909 del 20/11/2020 acquisito il 20/11/2020 prot. 52556, HERA – IN RETE DISTRIBUZIONE SPA prot. 98358-37216 del 20/11/2020 acquisito al prot. 52527 del 20/11/2020, ARPAE (DISTRETTO METROPOLITANO) prot. 172628 del 27/11/2020 acquisito il 27/11/2020 prot. 53923, COMUNE DI VALSAMOGGIA – SUE E URBANISTICA prot. 55498 del 04/12/2020, AUSL prot. 121954 del 27/11/2020 acquisito al prot. 54033 del 28/11/2020. Oltre i termini sono pervenuti i seguenti pareri: Aeronautica Militare nulla-osta relativamente agli aspetti demaniali prot. 413 del 05/01/2021, Comando Provinciale dei vigili del Fuoco di Bologna prot. 144 del 04/01/2021;

- 2. Conferenze di Servizi – Suap in data 11/06/2021, conclusasi con esito favorevole condizionato, AUSL, parere prot. 50105 del 17/05/2021, acquisito con prot. 22293 del 17/05/2021. Hera, In Rete Distribuzione spa parere prot. 49574-19780 del 24/05/2021, acquisito con prot. 23389 del 24/05/2021, Arpa, parere prot. 85332 del 28/05/2021, acquisito con prot. 24571 del 29/05/2021, Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bologna, parere prot. 13877 del 03/06/2021, acquisito in data 04/06/2021 prot. 25506, Comune di Valsamoggia (SUE-URB), parere prot. 27050 del 11/06/2021, Comune di Valsamoggia – Servizio Lavori Pubblici, Mobilità, Patrimonio, Manutenzioni, acquisito con il verbale della conferenza;

- che con deliberazione n. #### del ##### il progetto di Variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 al RUE vigente è stata approvata dal Consiglio Comunale di Valsamoggia, costituito dai seguenti elaborati in formato digitale:

- 22027-2021-5- Proposta di variante al RUE.pdf.p7m;
- 22027-2021-6-Rapp_prel_verif_assoggettabilità_VALSAT.pdf.p7m;
- 22027-2021-I1-I01_prog_urb_plan_compl_con_stralci.p7m;

- 22027-2021-I1-I02_prog_urb_stralcio_0_pianta_e_sez.p7m;
- 22027-2021-I1-I13- compatibilità acustica.p7m;
- 22027-2021-I1-A – Relazione illustrativa.p7m;
- 22027-2021-I1-I03_stralcio_0_rel_econ_finanz.p7m;
- 22027-2021-I1-I04_relazione illustrativa progetto urbano.p7m;
- 49750-2020-B documentazione fotografica.p7m;
- 49750-2020-B punti di ripresa fotografica esterni.p7m;
- 49750-2020-B punti di ripresa fotografica interna.p7m;
- 49750-2020-C Inquadramento urbanistico.p7m;
- 49751-2020-D rilievo topografico.p7m;
- 49756-2020-9 Relazione geologica.p7m;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La proprietà si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le deliberazioni in ordine alla variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 e art. 53 L.R. n. 24/2017 recepita all'intervento unitario convenzionato produttivo meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dai soggetti attuatori stessi accettate senza alcuna riserva.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

Il presente atto d'obbligo regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto per INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO IN AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE CON DESTINAZIONE A PALESTRA SITO IN LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE VIA DEL COMMERCIO 35-37, in variante al RUE approvato ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 di complesso esistente per attività sportive "b4" palestra, uffici, servizi e pertinenze.

Articolo 2

BENI OGGETTO DELL'INTERVENTO UNITARIO

La proprietà da atto che i beni compresi nella variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 recepita all'intervento unitario convenzionato AR Ambiti da riqualificare, sottozona ARq riqualificazione diffusa e strutturazione e ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Valsamoggia – Castello di Serravalle al Foglio e Mappali come indicati in precedenza.

Articolo 3

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE – INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IUC CS5

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti, come da proposta di variante urbanistica Arq:

Art. 4.3.1. - Norme – RUE:

.... *omissis*....

*12. Nell'ambito AR.q posto in Comune di Valsamoggia, loc. Castello di Serravalle, Via del Commercio, all'interno del sub-ambito sottoposto ad Intervento Unitario Convenzionato **IUC CS5 Via del Commercio**, anche in assenza di inserimento nel POC sono ammessi interventi di cambio d'uso degli esistenti edifici da funzioni produttive a funzioni di servizio in osservanza dei parametri e delle prescrizioni di seguito riportate.*

...*omissis*...

Art. 4.2.4. - Norme – RUE:

...*omissis*...

IUC CS5 – Via del Commercio

Usi ammessi: b.4 – Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto.

a.1 – Residenza (limitatamente alla superficie esistente).

Su max: uso b.4 = mq. 840,00.

uso a.1 = mq. 90,00 (superficie esistente).

Superficie permeabile (SP) = 15% della SF.

Interventi ammessi: RE, interventi comportanti cambio d'uso da funzioni produttive a funzioni di servizio. E' consentita la realizzazione di attrezzature sportive nell'area di pertinenza dell'edificio senza incremento di Su o di volume.

Prescrizioni specifiche: Dovrà essere prevista, a titolo di contributo di sostenibilità, la riqualificazione della Via del Commercio quale primo stralcio della riqualificazione dell'intero ambito AR.q. (limitatamente allo stralcio 0)

E' ammessa la monetizzazione della quota di "P1", qualora dovuta, nei casi previsti dall'art. 3.1.8 del RUE.

Contributo di sostenibilità: commisurato al beneficio ottenuto in coerenza coi principi dell'art. 4.7 e ss. del PSC e comunque per l'importo necessario a realizzare la riqualificazione della Via del Commercio con riferimento al progetto esecutivo da redigersi contestualmente al progetto degli interventi edilizi sui fabbricati. (limitatamente allo stralcio 0)

... omissis ...

Articolo 4

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI - PRESCRIZIONI

Il progetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 al RUE vigente recepita all'interno di intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di: INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN RECEPIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. 160/2010 E AD AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE DESTINATO A PALESTRA SITO IN LOCALITA' CASTELLO DI SERRAVALLE VIA DEL COMMERCIO N. 35-37 DI CUI ALL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. 1131/2020 DELLA DITTA I

LIFE SRL (PRATICA COMUNE P.U.T. 1131/2020), nelle aree che resteranno di uso privato.

La proprietà potrà dare attuazione al progetto dopo la sottoscrizione della presente convenzione.

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

Art. 5

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7) E RELATIVE OPERE DA REALIZZARE A SCOMPUTO

la Ditta I LIFE SRL con sede in Valsamoggia (BO), località Crespellano, Via Provinciale n. 25 C.F./P.I. 03461471207 a nome dell'Amministratore Unico Bruzzi Athos nato a Vignola il 08 giugno 1979, in qualità di proprietaria e committente si impegna a corrispondere quale contributo di sostenibilità per gli ampliamenti previsti con la variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 la somma totale di €. 10.749,70 così calcolati:

$130,00 \text{ €/mq.} \times 330,76 \text{ mq.} \times 0,25 = \text{€ } 10.749,70$

Qualora in sede di variante in corso d'opera le superfici dovessero variare in eccesso si dovrà provvedere al conguaglio del contributo di sostenibilità qualora in aumento.

Valori di riferimento come da Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 26/05/2016.

Al ritiro del titolo abilitativo in oggetto, dovrà essere versata la differenza tra il contributo di sostenibilità dovuto e le opere a scomputo realizzate e precisamente:

$\text{€ } 10.749,70 - \text{€ } 10.741,25 \text{ (stralcio 0)} = \text{€ } 8,45$

L'attuatore si impegna ad adeguare e ripristinare a regola d'arte a propria cura e spese senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale (a scomputo parziale dell'importo

previsto come contributo di sostenibilità la sistemazione del mappale 539 del Foglio 14 Sezione Castello di Serravalle, attualmente occupato dalla piazzola per cassonetti RSU. L'intervento contempla la realizzazione di pavimentazioni in masselli di cls, l'allestimento di tre parcheggi per autoveicoli. Per tali aree di proprietà di tutti i frontisti è stato acquisito specifico atto di assenso degli stessi (22027-2021-I1-I05- assenso proprietari all'attuazione stralcio 0.pdf.p7m). Il tutto secondo quanto evidenziato negli elaborati grafici e relativo computo metrico

(22027-2021-I1_I02_prog_urb_stralcio0_pianta_e_sez.pdf.p7m;

22027-2021-I1_I01_prog_urb_plan_compl_con_stralci.pdf.p7m;

22027-2021-I1-I03_stralcio_0_rel_econ_finanz.pdf.p7m;)

Il Soggetto Attuatore garantisce che le opere verranno effettuate a regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto e delle eventuali prescrizioni e regolamenti comunali, con tutti gli impianti in perfetta regola d'arte ed efficienza, tenendo sin d'ora il Comune di Valsamoggia sollevato da qualsiasi danno, lite, molestia o evizione. La perfetta realizzazione delle opere dovrà essere asseverata da tecnico professionista a carico del soggetto attuatore, con presentazione di specifica SCEA. A garanzia delle opere come sopra richiamata il Soggetto attuatore ha presentato in data odierna specifica fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo di € 10.741,25.

Art. 6

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e monetizzazione parcheggi pubblici P1 per l'intervento richiesto è determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto della presentazione dell'istanza oggetto della variante urbanistica.

Articolo 7

DURATA E SANZIONI A CARICO DELLA PROPRIETÀ INADEMPIENTE

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro i termini previsti dallo specifico titolo abilitativo.

La Società I LIFE SRL, si impegna a rimanere insediata per 5 (cinque) anni dalla fine di costruzione dell'impianto di cui alla presente convenzione. A fronte della valenza dell'insediamento riconosciuta dall'Amministrazione con il procedimento dell'art. 8 D.P.R. 160/2010, si prevede nel caso di dismissione dell'insediamento (per dismissione intendendosi esclusivamente la definitiva chiusura dello stesso, con esclusione di qualsiasi diversa ipotesi, ivi comprese, variazioni e/o modifiche, cessione, ecc.) da parte della Società prima del termine suddetto, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale una penale pari a euro 22.000,00 (ventiduemila euro). Decorso tale termine, nessun ulteriore vincolo o obbligo graverà sulla Società.

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

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

Articolo 8

VARIE E FISCALI

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

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