

Repertorio _____

Del _____

AGGIORNAMENTO ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18, L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000 DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE DI CREPELLANO N. 90 DEL 31/12/2013, DESTINATO AD ACCEDERE A VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI DI ESPANSIONE DEL PRG PREVIGENTE C1-13, C4-15 E AMBITO AN.E DEL RUE E PSC VIGENTI IN LOCALITA' CREPELLANO – CALCARA, TRA IL COMUNE DI VALSAMOGGIA E LA SOCIETA' FRANTOIO FONDOVALLE SRL

tra

- il **COMUNE DI VALSAMOGGIA**, con sede in Piazza Garibaldi n. 1 Valsamoggia (BO), C.F. 03334231200 in persona di BALDI FEDERICA, la quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Valsamoggia, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. ### del ##### (d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "il Comune")

e

- la Società **FRANTOIO FONDOVALLE SPA**, con sede in ...omissis..., in persona del Legale Rappresentante Sig. LUCCHI STEFANO nato a ...omissis..., (d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "il Privato")

Premesso che:

1. con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ai comparti C1-13 e C4-15 del P.R.G. (P.U.T. 160/2008/CR);
2. dette aree risultavano inserite nel P.R.G. previgente in zona territoriale omogenea di tipo "C", in parte in zone classificate "C1 – residenziale di espansione normale" e in parte in zone classificate "C4 – residenziale di espansione normale di iniziativa pubblica", regolamentate dalle schede n. 10/7 e 10/10 delle N.T.A. del P.R.G.;
3. 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.
4. dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 in ambito AN.e - Ambiti per nuovi insediamenti - Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti, disciplinato dall'art. 6.19, 6.24 delle Norme del PSC approvato;
5. dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19/12/2013 in ambito AN.e - Ambiti per nuovi insediamenti - Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti, disciplinato dall'art. 4.5.1 delle Norme del RUE approvato;
6. il Piano Particolareggiato originario prevedeva una SU pari a mq. 8.852 per edilizia residenziale (corrispondenti a 24/25 lotti), di cui mq 3900 a libero mercato (331 mq di proprietà pubblica e 3569 mq di proprietà privata) e mq 4952 in edilizia convenzionata (di cui 860 mq di proprietà pubblica e 4092 di proprietà privata);
7. in data 23/9/2009 è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica (a rogito dott. Marmocchi, Rep. n. 24513/7913) tra il Comune di Crespellano e i soggetti all'epoca proprietari dei terreni ricompresi all'interno di detti comparti, e precisamente con MANUTENCOOP

IMMOBILIARE SPA (proprietaria dei terreni catastalmente censiti al Fg. 11 mapp. 611, 612, 620, 630, 639, 640, 700, 707, 710, 712, 715, 717 – Sezione Crespellano) e CRESPELLANO PATRIMONIO S.r.l. (proprietaria dei terreni catastalmente censiti al Fg. 11 mapp. 488 – Sezione Crespellano);

8. in pari data è stata sottoscritta altresì tra il Comune di Crespellano e MANUTENCOOP IMMOBILIARE la convenzione (a rogito Dott. Marmocchi, rep. n. 24514/7914) per la definizione dei prezzi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata, che sarebbero stati complessivamente pari a sessanta (corrispondenti alla SU a ciò destinata di 4952 mq);

9. in data 19/12/2011, con atto a rogito notaio Michele Minganti Rep. n. 7209/4839 COOPSETTE Soc. coop. ha acquistato da MANUTENCOOP IMMOBILIARE i suddetti terreni, subentrando pertanto a detta Società nella qualità di soggetto attuatore pro-quota del comparto;

10. in data 10/12/2013, con atto a rogito notaio Pietro Bernardi Fabbrani rep. 34482/15545, FRANTOIO FONDOVALLE SPA (d'ora in poi: "il Privato") ha a sua volta acquistato da COOPSETTE i medesimi terreni;

11. in data 20 dicembre 2013, ad atto del notaio Lorenzo Luca, sono stati trasferiti al socio unico gli immobili di proprietà della società Crespellano Patrimonio posta in liquidazione; conseguentemente, il Comune di Crespellano ora Valsamoggia, ha acquisito la proprietà del citato mapp. 488 Fg. 11 – Sezione Crespellano;

12. a tutt'oggi, il comparto non ha avuto attuazione; risulta peraltro che i terreni di proprietà pubblica sono coltivati a orti comunali;

CONSIDERATO CHE:

- il Privato intenderebbe procedere a una variante al P.P.I.P. approvato;
- in tale prospettiva, ha presentato al Comune una proposta di accordo urbanistico che prevede l'acquisizione da parte del Comune di un'area dove sviluppare la sua capacità edificatoria completamente urbanizzata, consentendo di sviluppare attività di housing sociale;
- la variante in progetto prevede inoltre una considerevole riduzione degli alloggi realizzati sulla parte privata (dai 103 circa originariamente previsti, a 79 alloggi circa), con conseguente diminuzione di densità e di carico urbanistico;
- non da ultimo, mediante tale variante verrebbero poste in essere le condizioni necessarie al Privato per procedere al completamento dell'attuazione del comparto, di fatto mai intrapresa malgrado l'approvazione del P.P.I.P. nel 2009, anche a causa della situazione di difficoltà economica in cui si sono trovati i precedenti attuatori;
- la variante in progetto prevede inoltre la cessione di un'area extra comparto a parziale compensazione dello standard di verde pubblico previsto avente superficie di 2.253,00 mq. che verrà utilizzata per la realizzazione di nuovi orti comunali in sostituzione dell'area dismessa.
- la variante in progetto rileva inoltre un importante interesse pubblico in quanto viene realizzata dal Soggetto attuatore idonea vasca di laminazione e relativa area di pertinenza con conseguente cessione dell'area (extra comparto) di superficie mq. 2377,00. Sulla base di uno studio di verifica idraulica ed adeguamento della rete di fognatura comunale esistente e degli ampliamenti necessari per effetto delle future previsioni redatta dal previgente Comune di Crespellano redatto nel novembre 2004, detta vasca a servizio di tutti i comparti di espansione limitrofi risultava prevista fuori comparto in altra area di proprietà privata.
- la proposta presenta pertanto un rilevante interesse pubblico, che legittima la sottoscrizione di un accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18, L.R. n. 20/2000, destinato ad accedere ad apposita variante al P.P.I.P. di cui in premessa;

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse. Efficacia del presente accordo e delle precedenti convenzioni.

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati formano parte integrante del presente accordo.
2. Il presente accordo è destinato ad aggiornare l'accordo di cui alla delibera di Giunta Comunale

del Comune di Crespellano n. 90 del 31/12/2013, sulla base delle previsioni della variante al piano particolareggiato presentata in data 16/10/2014 prot. 42873 (P.U.T. 2014/01399 – Fasc. 2015.06.02.1.12), e ad accedere alla stessa in conformità ai contenuti e parametri del presente accordo.

3. I contenuti del presente accordo verranno recepiti nell'apposita convenzione urbanistica parte integrante della variante al P.P.I.P.

4. Le Parti espressamente convengono che in caso di mancata approvazione del presente accordo da parte dei competenti organi dell'Amministrazione, manterranno piena efficacia e validità le norme delle precedenti convenzioni richiamate in premessa.

Art. 2. Modifiche al P.P.I.P. e alle precedenti convenzioni.

1. La variante al P.P.I.P. prevederà le seguenti modifiche all'assetto urbanistico:

- prevalenza di edifici di tipologia mono/bifamiliare. Le Parti concordano che l'indicazione della tipologia edilizia bifamiliare che verrà edificata nei lotti da 3 a 10 e da 13 a 21, contenuta nell'elaborato che si allega (Allegato A) costituisce un'indicazione progettuale estetica non vincolante ma che definisce compiutamente l'assetto del PPIP. Lo stesso vale per l'indicazione della tipologia edilizia plurifamiliare che verrà edificata nei lotti 1, 2, 11, 12, 22 e 23.
- accessi indipendenti ai lotti e loro collegamento diretto alle strade;
- distribuzione della SU su tutta l'area di Comparto in modo da creare un'alternanza uniforme di verde e edifici;
- trasformazione della strada principale in viale alberato; separazione dei percorsi pedonali e ciclabili dalle carreggiate stradali con aiuole alberate;
- collocazione della capacità edificatoria di pertinenza comunale a sud-ovest, sui lotti indicati come n. 22 e 23, di ampie dimensioni e indipendenti rispetto al rimanente comparto;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, rappresentate nell'elaborato grafico allegato (Allegato 1).

La SU totale, pari a 8852 mq, è destinata a rimanere invariata, così come la capacità edificatoria di spettanza del Comune (pari a 1191 mq di SU) e del Privato (pari a 7661 mq di SU).

2. Le Parti concordano le seguenti specifiche tecniche riferite all'edificazione dei lotti:

a- I lotti rappresentati nell'elaborato grafico n° 7 datato 15.10.2015 (Allegato 1) possono essere accorpati o divisi; la Su edificabile può essere trasferita da un lotto all'altro senza che ovviamente cambi l'edificabilità totale del comparto.

b- Il parametro edificatorio è la Su, superficie utile, definito dal PRG – variante generale 1996 e dalla circolare n. 1/2009 prot. 17043 del 15/9/2009.

c- La superficie coperta SC è definita dall'art. 45 del PRG: “ la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi”. Il rapporto tra la SC e la superficie fondiaria (SF), indicato come rapporto di copertura (RC) dall'art. 46 del PRG, di ogni lotto deve essere inferiore al 50%.

d- La distanza degli edifici dai confini dei lotti interni al comparto deve essere maggiore o uguale a 5 m, indipendentemente dall'altezza. In specifico per quanto riguarda i lotti 5, 6 e 7 lungo il confine est il poligono di edificazione degli edifici corrisponde al confine stesso del Comparto perché la proprietà si estende anche sul lotto adiacente graficamente definito “Giardino privato extracomparto”. La distanza fra gli edifici deve essere maggiore o uguale a 10 m, indipendentemente dall'altezza, solo tra gli edifici facenti parte del presente Comparto. La distanza degli edifici dal bordo asfalto di via San Lorenzo deve essere maggiore o uguale a 15 m. Per ogni tipologia di distanza sul confine del comparto si applicano le normative vigenti al momento della presentazione della stessa;

e- Nelle tipologie bifamiliari deve essere disponibile uno spazio fra l'accesso e l'autorimessa tale da permettere il parcheggio all'esterno di un'autovettura, minimo 5 m utili.

f- Potranno essere realizzati i pergolati secondo la D.A.L. (Delibera Assemblea Legislativa) n. 279 del 4 febbraio 2010 escludendoli dal conteggio di SU e SA se costituiti da struttura autoportante,

composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili, mentre sono ammesse coperture semi-impermeabili.

g- Le tipologie edilizie sono da intendersi indicative; sarà possibile edificare edifici mono, bifamiliari o trifamiliari anche sui lotti 1-2 e da 11 e 12, così come, previo accorpamento, sarà possibile edificare edifici plurifamiliari su lotti ad oggi destinati a tipologie bifamiliari.

h- Il viale principale del Comparto deve essere alberato come da elaborato grafico.

i- Le recinzioni su tutte le strade di tutti i lotti, senza esclusione, devono essere realizzate come da specifiche presenti nell'elaborato n° 10 datato 15.10.2015 (Allegato 2). Come esplicitato nell'elaborato n° 7 del 15.10.2015 (Allegato 1), le recinzioni dei lotti fra i giardini devono essere realizzate in rete metallica verde h 150 cm interposta a 2 siepi (ambo le parti) di Photinia Red Robin, messa dimora con altezza 100 cm.

3. I termini della convenzione rimangono invariati, fatto salvo la proroga di anni tre prevista dal Decreto Legislativo denominato "Decreto del Fare", e più precisamente la nuova scadenza è prorogata al 22/09/2022.

4. In parziale modifica rispetto a quanto previsto al comma 1 dell'art. 3 della Convenzione urbanistica Rep. 24513/7913 del 23/09/2009, le Parti convengono che i permessi di costruire relativi agli edifici potranno essere rilasciati contestualmente o a seguito del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; dette opere dovranno tuttavia essere collaudate e cedute al Comune prima dell'ultimazione degli edifici stessi.

Art. 3. Impegni delle Parti.

1. Il Privato si assume l'intero onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto, comprensiva della parte di spettanza del Comune.

2. Il Comune si impegna a cedere al Privato, in sede di riparcellizzazione prima della sottoscrizione della convenzione, i terreni catastalmente individuati al Fg. 11 mapp. 488, a fronte della cessione, da parte del Privato stesso, dei lotti n. 23 e 24, permuta da attuarsi con convenzione urbanistica.

3. Più precisamente, con riferimento all'attuazione della capacità edificatoria di pertinenza comunale, il Privato assume i seguenti obblighi:

a) procedere alla riparcellizzazione prima della sottoscrizione della convenzione accessiva alla variante al P.P.I.P., e permuta dei terreni con convenzione urbanistica;

b) provvedere al completamento delle opere di urbanizzazione afferenti i lotti 22 e 23 entro 2 anni dalla data di stipula della nuova convenzione, con utenze consegnate a bordo lotto e senza alcun edificio.

4. Le Parti espressamente concordano che il rispetto da parte del Privato della tempistica di cui al comma precedente è subordinata alla condizione che alla data della stipula della nuova convenzione il mappale 488 di proprietà comunale risulti libero da persone e cose, e non più adibito a coltivazione.

5. In modifica a quanto stabilito nella convenzione urbanistica e nella convenzione per la determinazione del prezzo iniziale degli alloggi, le Parti concordano che la SU da destinare a vendita con prezzo convenzionale sarà complessivamente pari a 1534 (di proprietà del "Privato") e verrà localizzata sui lotti 1 e 2. Il prezzo concordato delle unità abitative è determinato in € 1800.00 per mq di superficie lorda.

6. Il Privato si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree e opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto come segue:

- OPERE INTERNE AI COMPARTI:

verde dotazione ecologica V* 958,00 mq.;

verde pubblico V 1.437,00 mq.; (la quantità di verde pubblico nel rispetto della norma è di mq. 3.540,00, pertanto mq. 2.103,00 di verde pubblico, vengono compensati con la cessione di mq. 2.253,00 da destinarsi ad orti pubblici e dell'area per la realizzazione di idonea vasca di laminazione);

parcheggi pubblici P1 1.235,00 mq.;

marciapiedi e pista ciclabile 2398,00 mq.;

piste ciclabili 758,00 mq.;

strade 5519,00 mq.;

- OPERE EXTRA COMPARTO:

marciapiedi 46,00 mq.;

strada 93,00 mq.;

orti pubblici 2253,00 mq.;

vasca di laminazione e area di pertinenza 2377,00 mq.;

La quota di verde pubblico da cedere prevista nel rispetto delle norme del P.R.G. pari a 2.103 mq (16 mq di verde per 40 mq di SU – $8852 \text{ mq di SU} / 40 * 16 = 3540 \text{ mq totale}$) viene compensata con la cessione di area extra comparto di superficie pari a mq. 2.253 che verrà utilizzata dal Comune di Valsamoggia ad orti comunali.

7. Il Privato si impegna a consegnare all'atto della stipula della convenzione urbanistica dalla variante al piano particolareggiato, nuova fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (interne ed esterne al comparto e per l'adeguamento di Via Alessandro Scorzoni), in sostituzione della garanzia oggi vigente a nome Manutencoop, quale soggetto che stipulò la convenzione originaria.

Art.4. Disposizioni finali.

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18, L.R. Emilia Romagna n. 20/2000, e dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

per FRANTOIO FONDOVALLE S.r.l.

- Sig. Lucchi Stefano:

per il COMUNE DI VALSAMOGGIA

La Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Baldi Federica: