

ALLEGATO 24

Repertorio n. ###

Raccolta n. #####

CONVENZIONE URBANISTICA

**INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA PER
L'ATTUAZIONE DI PRIMA VARIANTE NON SOSTANZIALE
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA COMPARTI URBANISTICI N. 13 (C1) E N. 15 (C4)
DEL PREVIGENTE P.R.G. (P.U.T. 160/2008/CR) A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN LOCALITA'
CRESPPELLANO - CALCARA IN VIA ALESSANDRO
SCORZONI (AMBITO AN.e NEL RUE E PSC VIGENTI), IN
ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI
DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000, SOTTOSCRITTO IN
DATA 13/06/2016 REP. N. 401. (P.U.T. 2014/01399 – FASC.
2015.06.02.1.12)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017, questo giorno ##### del mese di ##### in
Via #####,

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

1)- BALDI FEDERICA nata a ...omissis... il ...omissis... domiciliata
per la carica presso la Sede Municipale, che interviene nel presente
atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo
del Territorio in forza del Decreto del Sindaco prot. 9881 del
27/02/2017 e rappresentante del **COMUNE DI VALSAMOGGIA**
(codice fiscale 03334231200), proprietario della porzione di terreno
distinta catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di
Crespellano (M320A) al Foglio 11 Mappale 488; per dare esecuzione
alla delibera di Giunta Comunale n. ## del ##### con la quale è
stata approvata la prima variante non sostanziale al Piano

Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto n. 13(C1) e n. 15(C4) del previgente P.R.G. a destinazione residenziale (Ambito AN.e nel RUE e PSC vigenti), in atti presso la Sede Municipale esecutiva ai sensi di legge;

2)- LUCCHI STEFANO nato a ... omissis..., il quale interviene al presente atto non in proprio nome, ma come Legale Rappresentante della società **FRANTOIO FONDOVALLE S.R.L.** con sede in Montese (MO), via Provinciale n. 700 – P.I. 00279260368 – proprietaria della porzione di terreno distinta catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 11 Mappali 761 – 762 – 707 – 710 – 717 – 611 – 612 – 630 – 640 – 848 - 849 - (ex 715) – 850 - 851 - 852 - (ex 639) – 853 - 854 - (ex 620) – 700 – 708, di seguito denominato “Soggetto attuatore”;

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, d’accordo tra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all’assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

SI PREMETTE

- 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 Crespellano n. 119 del 19/12/2013 il Piano Strutturale Comunale PSC;

- che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;

- che il soggetto attuatore è proprietario della porzione di terreno comprendente parte (escluso mappale 488 di proprietà del Comune di Valsamoggia) delle aree di terreno che costituiscono i Comparti Urbanistici n. 13(C1) e n. 15 (C4) del previgente P.R.G. (ambito AN.e nel RUE e PSC vigenti) posti in Comune di Valsamoggia, località Crespellano in via Alessandro Scorzoni censite catastalmente al Foglio 11 Mappali 761 – 762 – 707 – 710 – 717 – 611 – 612 – 630 – 640 – 848 - 849 - (ex 715) – 850 - 851 - 852 - (ex 639) – 853 - 854 - (ex 620) – 700 – 708 - 488 del Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A), con superficie territoriale ST riconfinata di mq 39.833,00 (catastale 39879,00 mq); di cui mq. 33.820,00 (catastale 33.808,00 mq.) interni al comparto e mq. 6.013,00 (catastale 6.071,00 mq.) esterni al comparto. La variante al Piano particolareggiato interessa altresì le aree di terreno distinte catastalmente in Comune di Valsamoggia – Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 11 Mappale 488, di superficie territoriale ST catastale di mq. 5.158,00 di proprietà del Comune di Valsamoggia.
- che dette aree risultavano inserite nel P.R.G. previgente in zona territoriale omogenea “C1” – Residenziale di espansione normale” e “C4” - Residenziale di espansione normale di iniziativa pubblica, regolamentata rispettivamente dalle Schede n. 10/7 e n. 10/10 della N.T.A. del P.R.G. previgente e soggette ad intervento urbanistico preventivo con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 1912/2013 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;

- che 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;
- che pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, il proprietario delle aree di cui in premessa sarà indicato come "soggetto attuatore";
- che con delibera consiliare del Comune di Crespellano n. 40 del 16/04/2009, esecutiva, e' stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparti urbanistici n. 13(C1) e n. 15 (C4) a destinazione residenziale siti in località Crespellano via Alessandro Scorzoni in conformità al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (P.U.T. 160/2008/CR);
- che con atto Notaio Marmocchi Enrico Rep. 24513 Racc. 7913 del 23/09/2009 è stata stipulata la convenzione urbanistica secondo quanto disposto dalla delibera di C.C. Di Crespellano n. 40 del 16/04/2009, di cui il presente atto ne costituisce integrazione;
- che con atto Notaio Marmocchi Enrico Rep. 24514 Racc. 7914 del 23/09/2009 è stata stipulata la convenzione per la definizione dei prezzi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata;
- che con atto Notaio Minganti Michele Rep. 7209/4839 del 19/12/2011, Coopsette Soc. Coop. ha acquistato da Manutencoop Immobiliare;
- che con atto Notaio Fabbrani Bernardi Pietro Rep. 34482 Racc. 15545, Frantoio Fondovalle srl ha acquistato da Coopsette Soc. Coop.;
- in data 20/12/2013 con atto 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 acquistato la proprietà del mappale 488 foglio 11 Sezione Crespellano (M320A);

- che in data 13/06/2016 Rep. 401 è stato sottoscritto accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, tra il Comune di Valsamoggia e la Società Frantoio Fondovalle s.r.l., in attuazione della delibera di Giunta Comunale n. 55 del 19/05/2016 quale conferma ed aggiornamento della delibera di Giunta Comunale di Crespellano n. 90 del 31/12/2013;
- che il soggetto attuatore ha presentato in data 16/10/2014 prot. 42873 (P.U.T. 2014/01399) e successive integrazioni prot. 37802 – 37809 del 27/07/2015, prot. 38091 del 28/07/2015, prot. 61545 – 61548 – 61551 del 02/12/2015, prot. 27603 del 28/05/2016, prot. 32722 del 22/06/2016, prot. 49458 del 23/09/2016, prot. 55356 del 28/10/2016, prot. 61806 del 06/12/2016, prot. 24735 del 18/05/2017 e prot. 28113 del 07/06/2017 richiesta di approvazione della prima variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ai sensi dell'art. 6.20 del PSC – Norme, per ottenere, in conformità al RUE, PSC, PRG previgente, titolo abilitativo ad intervenire nell'area in oggetto mediante la realizzazione di nuove costruzioni con destinazione residenziale e delle relative aree destinate a standard pubblico;
- che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile totale SU, calcolata ai sensi del P.R.G. previgente, pari a mq 8.852,00 per edilizia residenziale (Schede n. 10/7 – 10/10 delle NTA del PRG previgente e riportati nella relazione della variante al piano particolareggiato). La Frantoio Fondovalle risulta titolare di mq. 7.661,00 di SU (di cui mq. 1.534,00 di SU di edilizia convenzionata da realizzarsi sui lotti 1 e 2 per n. 16 alloggi, la

restante a libero mercato mq. 6.127,00). Il Comune di Valsamoggia risulta titolare di mq. 1.191,00 (superficie complessivamente in libero mercato) da realizzarsi sui lotti 22 – 23 (mappali 849 - 851 - 852 - 854), le aree di detti lotti vengono cedute con la presente convenzione, e sono stati regolarmente frazionati, con frazionamento n. BO0065190 del 18/05/2017.

- che nella seduta del 17/09/2015 P.U.T. 2015/00007/CQAP la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso il relativo parere con esito favorevole;

- che con delibera di Giunta Comunale n. #### del #####, esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra citata) è stata approvata la prima variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, contenente, oltre allo schema della convenzione urbanistica (allegato 24 alla deliberazione comunale) da stipularsi fra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento, lo schema di convenzione per alloggi (allegato 27 alla deliberazione comunale), e l'estratto di mappa con evidenziati i terreni oggetto di permuta (allegato 26 alla deliberazione comunale) anche i seguenti elaborati redatti in formato digitale:

- 55356-2016-tav 1.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 2 relazione geologica.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 3 valutazione impatto acustico.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 4 stato di fatto - rilievo planimetria.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 5 stato di fatto - prescrizioni e cessioni.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 6 stato di fatto - planimetria generale.pdf.p7m;

- 49458-2016-tav 7.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 8 progetto - tipologia bifamiliare.pdf.p7m;

- 37802-2015-tav 9 progetto - tipologia plurifamiliare.pdf.p7m;

- 61548-2015-tav 10 progetto - viste, profili e arredo urbano.pdf.p7m;

- 61548-2015-tav 11 progetto - sezioni.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 12.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 13.pdf.p7m;
- 61548-2015-tav 14 progetto - relazione pubblica illuminazione.pdf.p7m;
- 61548-2015-tav 14a progetto - planimetria pubblica illuminazione.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 15.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 16.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 17.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 18.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 19.pdf.p7m;
- 49458-2016-tav 20.pdf.p7m;
- 27603-2016-tav 21 progetto - computo metrico estimativo ou.pdf.p7m;
- 61548-2015-tav 22 - catasto e rogito.pdf.p7m;
- 61548-2015-tav 23 progetto - rapporto preliminare.pdf.p7m;
- 27603-2016-tav 25 progetto - indagini archeologiche prev.pdf.p7m;
- 55356-2016-rel elettromagnetismo.pdf.p7m;
- 61806-06-12-2016-parereArcheologica.pdf;

Visto:

la legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

la L.R. 07/12/1978 n. 47 nel testo vigente;

la L.R. 24/03/2000 n. 20 nel testo vigente;

il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 nel testo vigente;

la L.R. 30/07/2013 n. 15 nel testo vigente;

la L.R. 21/10/2004 n. 23 nel testo vigente;

la L.R. 06/07/2009 n. 6 nel testo vigente;

la L.R. 30/11/2009 n. 23 nel testo vigente;

Ritenuto di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato dal Comune di Valsamoggia.

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Premessa

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 deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa e meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dal soggetto attuatore stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 2

Scopo della convenzione

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare le esigenze del Soggetto Attuatore convenzionato di intervenire sui terreni di cui in premessa, nel rispetto del RUE e PSC vigenti, delle N.T.A. del P.R.G. Previgente, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, delle tavole di progetto dello stesso e di ogni altra disposizione interessante l'intervento oggetto della Variante al Piano Particolareggiato.

Gli interventi suddetti sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui alla Legge Regionale n. 15/2013 ss.mm.ii., secondo i parametri vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Art. 3

Interventi oggetto della convenzione - Prescrizioni edificatorie

Il soggetto attuatore potrà dare attuazione alla variante di Piano Particolareggiato approvato dopo la stipula della presente convenzione e l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La durata massima della Variante al Piano Particolareggiato e il termine per la sua attuazione sono stabiliti in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula della convenzione urbanistica originaria previsto per il 22/08/2019, oltre la proroga di anni tre prevista dal cosiddetto "Decreto Del Fare" art. 30 comma 3 bis di cui alla legge n. 98 del 09/08/2013 di conversione, con modificazioni, del D.L. 21/06/2013 n. 69, pertanto la data di scadenza è prorogata al 22/09/2022 scaduti i quali, per gli interventi non realizzati, si applicheranno le normative vigenti.

Per tutte le opere soggette ad autorizzazione di enti esterni, il soggetto attuatore dovrà sottostare alle prescrizioni da essi impartite.

La progettazione esecutiva delle opere previste nel successivo art. 4 dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto previsto dalle leggi e regolamenti vigenti, nonché dagli accordi intercorsi con l'Area Gestione e Sviluppo del Territorio – Servizio Urbanistica seguendone le gradualizzazioni operative riportate nei capitoli seguenti.

I singoli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo, salvo quanto previsto da normative vigenti.

L'occupazione degli immobili potrà avvenire solo subordinatamente alla verifica della presenza delle urbanizzazioni di pertinenza così come individuato nel successivo articolo 4, ed al conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia.

Art. 4

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria ed i relativi allacciamenti sono a carico del lottizzante, e verranno realizzate contestualmente agli interventi edilizi e comunque entro il termine fissato dal 2° comma del precedente articolo 3.

Il soggetto attuatore, per sè, e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti al successivo Art. 5, le aree necessarie per il complesso delle urbanizzazioni (all'interno e all'esterno del comparto) risultanti dal citato progetto di Variante al Piano Particolareggiato le quali ammontano a complessivi mq 16.349,00 circa (di cui mq. 11.579,00 interni al comparto e mq. 4.770,00 esterni al comparto), suddivisi in ragione delle specifiche quantità indicate nell'elaborato di variante al Piano Particolareggiato (Tavola n. 7), e così distinte:

- OPERE INTERNE AI COMPARTI:

- verde dotazione ecologica V* 958,00 mq.;
- verde pubblico V 1.439,00 mq.; (la quantità di verde pubblico nel rispetto della norma è di mq. 3.540,00, pertanto mq. 2.101,00 di verde pubblico, vengono compensati con la cessione di mq. 2.154,00 da destinarsi ad orti pubblici e dell'area per la realizzazione di idonea vasca di laminazione);
- parcheggi pubblici P1 1.235,00 mq.;
- marciapiedi 1.634,00 mq.;
- piste ciclabili 761,00 mq.;
- strade 5.552,00 mq.;

- OPERE EXTRA COMPARTO:

- marciapiedi 46,00 mq.;
- strada 93,00 mq.;
- orti pubblici 2.154,00 mq.;
- vasca di laminazione e area di pertinenza 2.477,00 mq.;

Con il presente atto si acquisisce dal Soggetto Attuatore la servitù di acquedotto, fognature e passaggio di condutture sotterranee a carico

dei mappali 121 – 791 – 787 del Foglio 11 – Sezione Creseplano ed a favore dei mappali 611 – 612 – 620 – 630 – 639 – 640 – 700 – 707 – 710 – 712 – 715 – 717 – 488 del Foglio 11 – Sezione Crespellano (come da atto di compravendita Notaio Barioni Gianantonio Rep. 6971 Racc. 4592 del 05/10/2016).

Il Comune ed il soggetto attuatore danno atto e convengono che con la cessione delle aree destinate ad urbanizzazione e con la realizzazione da parte dell'attuatore stesso e/o loro aventi causa delle opere indicate negli elaborati della prima variante non sostanziale al Piano Particolareggiato, tutti gli obblighi relativi al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria U1, dovuti per l'attuazione del comparto e della potenzialità edificatoria, dovranno ritenersi assolti. Danno altresì atto che, così come in premessa indicato, gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Secondaria U2, e Costo di Costruzione (per i casi nei quali è dovuto) che dovranno essere versati al ritiro dei singoli titoli abilitativi secondo i parametri comunali vigenti alla data di presentazione delle singole istanze.

Il soggetto attuatore, per sè e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga:

- a) a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni della variante al Piano Particolareggiato e dei progetti esecutivi, tutte le opere di urbanizzazione sino al funzionale collegamento con le esistenti infrastrutture, impianti e sedi pubbliche al fine di garantire la necessaria fruibilità e funzionalità.
- b) a completare e mantenere in via ordinaria e straordinaria le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti interessati. Dette opere di manutenzione dovranno essere svolte a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso di inadempienza protrattasi per oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta comunale d'intervento, il lottizzante autorizza sin da ora

l'Amministrazione Comunale alla esecuzione diretta dei lavori ed alla escussione della quota fidejgarantita necessaria alla copertura dei costi suddetti, nessuno escluso.

I titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dalla variante al Piano Particolareggiato potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del permesso di costruire riguardante la variante delle opere di urbanizzazione primaria prescritte.

Prima dell'ultimazione degli edifici o di parti funzionali degli stessi relativi a ciascuno stralcio dovranno essere completate e funzionanti le seguenti opere :

- Asfalto di base nella viabilità, parcheggi e marciapiedi;
- Fogne per acque bianche e nere;
- Impianti per acqua, gas, Enel, Telefono e Pubblica illuminazione;
- Opportuna segnaletica stradale.

Il mancato rispetto dei tempi di completamento delle opere in funzione a quanto precisato negli articoli 3 e 4 comporta l'inagibilità degli edifici e il conseguente intervento dell'Amministrazione Comunale.

Il soggetto attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Valsamoggia tutte le porzioni di terreno in proprietà nonché le opere oggetto della prima variante non sostanziale al Piano Particolareggiato, necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dalla vigente legislazione statale, regionale e comunale individuati nelle tavole di variante al Piano Particolareggiato.

Il soggetto attuatore, e/o i loro aventi causa, si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano particolareggiato sulla base di elaborati preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale e dagli altri enti competenti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate sulle tavole di progetto del Piano Particolareggiato e negli allegati elaborati descrittivi delle opere stesse, oltre la presente convenzione di cui alla delibera di giunta comunale n. ### del #####.

L'importo complessivo di tutte le opere viene presuntivamente indicato, al fine delle garanzie da rilasciarsi, a Euro 1.334.112,68 come da relazione di previsione di spesa estimativa (Tavola n. 21) agli atti dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio di cui fideiussione di pari importo viene consegnata, durante la stipula della presente convenzione, in sostituzione della garanzia già emessa da precedente proprietario in sede di stipula della convenzione del piano particolareggiato originario.

Prima della realizzazione delle opere previste al presente articolo, dovranno essere presentati i progetti esecutivi delle opere stesse.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Area Gestione e Sviluppo del Territoriale e del Collaudatore in corso d'opera debitamente nominato ed a carico del Proprietario/Soggetto Attuatore, scelto sulla base di una terna proposta dall'Amministrazione Comunale ed inoltre secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti. Il collaudatore è collaudatore anche delle opere strutturali (cemento armato – sismica), qualora presenti.

- ADEGUAMENTO E RIPRISTINO A REGOLA D'ARTE DEL RACCORDO CON LA STRADA ESISTENTE VIA ALESSANDRO SCORZONI, MAPPALI 837 - 838 – 840 – 843 COMUNE DI VALSAMOGGIA.

Il lottizzante si impegna ad adeguare e ripristinare a regola d'arte a propria cura e spese senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale la sede stradale di Via Alessandro Scorzoni su parte dei mappali 837 – 838 – 840 -843 del Foglio 11 –

Sezione Crespellano, di proprietà del Comune di Valsamoggia, secondo un progetto esecutivo che dovrà essere presentato unitamente alla presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria entro mesi 24 dalla stipula della presente convenzione e realizzato entro anni tre dal rilascio dello stesso. La realizzazione della sede stradale dovrà rispettare i canoni imposti dall'Amministrazione Comunale e sottoposti alla sua approvazione e collaudo in sede di presentazione del titolo abilitativo. 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 garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui sono è già compresa all'interno del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 5

Impegni tra le parti e permuta terreni

La Società Frantoio Fondovalle srl, si assume l'intero onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto, comprensive della quota spettante al Comune di Valsamoggia. Come previsione dell'accordo sottoscritto in data 13/06/2016 Rep. 401 relativo alla variante al piano particolareggiato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 55 del 19/05/2016, e da frazionamento approvato in data 18/05/2017 n. BO0065190, con la presente il Comune di Valsamoggia cede alla Società Frantoio Fondovalle, l'area di terreno distinta catastalmente al Foglio 11 Mappale 488 – Sezione Crespellano e la Società Frantoio Fondovalle srl cede al Comune di Valsamoggia, l'area dei lotti 22 - 23 distinta catastalmente al Foglio 11 Mappali 849 - 851 - 852 - 854 Sezione Crespellano.

Con riferimento all'attuazione della capacità edificatoria di pertinenza comunale, il Soggetto Attuatore assume i seguenti obblighi:

- a)- cessione delle aree e riparcellizzazione contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione;
- b)- provvedere al completamento delle opere di urbanizzazione afferenti ai lotti 22 e 23 entro due anni dalla stipula della presente convenzione, con utenze consegnate a bordo lotto senza alcun edificio.
- c)- la variante in progetto prevede inoltre la cessione di un'area extra comparto a parziale compensazione dello standard di verde pubblico avente superficie di 2.154,00 mq. che verrà utilizzata per la realizzazione di nuovi orti comunali in sostituzione dell'area dismessa ex mappale 488, oggetto di permuta con la presente convenzione.
- d)- 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. 2477,00. 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.

Le parti concordano che gli orti esistenti sul mappale 488 Foglio 11 – Sezione Crespellano potranno essere mantenuti in comodato gratuito a favore del Comune di Valsamoggia fino alla fine della stagione prevista per il 30/09/2017 i quali dovranno essere adeguatamente delimitati e protetti con rete da cantiere rispetto alla restante area di intervento. Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria potrà contenere l'indicazione di anticipare i lavori relativi alla

rete acque bianche che attraversa la futura area da adibire ad orti onde poter eventualmente procedere ad una cessione anticipata della stessa in modo da ridurre i tempi per l'inizio della attività degli orti nella nuova area prevista. Entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione la Società Frantoio Fondovalle srl si impegna a presentare specifica variante alle opere di urbanizzazione primaria. In modifica a quanto stabilito della convenzione urbanistica originaria Notaio Enrico Marmocchi Rep. 24513 Racc. 7913 del 23/09/2009 e convenzione per la determinazione del prezzo iniziale degli alloggi Notaio Marmocchi Enrico Rep. 24514 Racc. 7914 del 23/09/2009, concordano che la superficie da destinare a vendita con prezzo convenzionale sarà complessivamente pari a 1534,00 e verrà localizzata sui lotti 1 – 2. Il prezzo concordato delle unità abitative è determinato in € 1.855,75 per mq. di superficie lorda vendibile (SLV). La Società Frantoio Fondovalle si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto di cui al precedente art. 4 della presente convenzione urbanistica.

Le parti concordano le seguenti specifiche tecniche riferite all'edificazione dei lotti:

- a- i lotti rappresentati nell'elaborato grafico denominato 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 5.00 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 interdersi indicative; sarà possibile edificare edifici plurifamiliari su lotti ad oggi destinati a tipologie bifamiliari.

h- il viale principale del comparto deve essere alberato com 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 del 15/10/2015. Come esplicitato nell'elaborato grafico n. 7 del 15/10/2015, le recinzioni dei lotti fra i giardini devono essere realizzate in rete metallica verde h.1,50 cm interposta a due siepi (ambo le parti) di Photinia Red Robin, messa dimora con altezza 100 cm.

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

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. 6

Garanzie

A) opere di urbanizzazione primaria

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4 il soggetto attuatore, per loro e per i loro aventi causa, si impegnano a costituire e a consegnare all'atto della stipula della presente convenzione, fideiussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa, di importo corrispondente alla valutazione del costo, presuntivamente fissato in Euro 1.334.112,68, delle opere di urbanizzazione e dell'adeguamento e

ripristino della strada esistente di Via Alessandro Scorzoni. La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla esecuzione delle opere su nulla osta dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, sentito il collaudatore in corso d'opera e il competente Servizio Urbanistica.

Qualora vi sia inadempienza totale o parziale, il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione dei soggetti attuatori e/o loro aventi causa e a loro spese, previa messa in mora con un preavviso non inferiore a mesi uno.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale dopo il collaudo con esito positivo.

Il collaudo sarà effettuato da un libero professionista incaricato dall'Amministrazione, scelto dal Soggetto attuatore sulla base di una terna di professionisti proposta dall'Amministrazione Comunale stessa a cura e spese del lottizzante e/o suoi aventi causa. Il collaudo avverrà in corso di realizzazione delle opere e l'atto finale dovrà essere redatto entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori, documento allegato alla presentazione di tutta la documentazione prevista per la richiesta di presa a carico e collaudo delle opere e delle aree come da modulistica del Comune di Valsamoggia - Servizio Urbanistica. Il collaudo dovrà riguardare il complesso delle opere eseguite (compreso quelle strutturali se presenti) e conterrà la verifica di rispondenza dei lavori svolti anche in conformità ai requisiti eventualmente imposti dagli Enti esterni.

Il verbale di collaudo dovrà essere consegnato al soggetto attuatore e/o loro aventi causa entro trenta giorni dalla data di effettuazione del collaudo stesso.

Le opere dovranno essere prese in carico, quindi trasferite in proprietà a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione entro tre mesi dalla consegna del verbale di collaudo.

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione il lottizzante si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione (verde, strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, etc) individuate sugli elaborati di Piano Particolareggiato. Le stesse dovranno essere individuate da specifici mappali (non sono ammessi subalterni); i mappali delle strade dovranno essere separati dai mappali relativi ad altri standard, sulla base di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio, preliminarmente visionato dal Servizio Urbanistica.

Le opere previste nell'ambito delle aree cedute all'Amministrazione Comunale verranno comunque realizzate dal soggetto attuatore nei termini e con le condizioni stabilite dalla presente convenzione.

Lo svincolo della fidejussione avverrà su autorizzazione del Responsabile dell'Area, dopo il favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione e presa a carico delle stesse.

B) Opere di urbanizzazione secondaria:

L'onere monetario per tali opere dovrà essere corrisposto al ritiro dei titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati oggetto della presente variante del Piano Particolareggiato secondo le modalità di cui al precedente punto 2) e le tariffe vigenti al momento di presentazione delle istanze.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto, a carico del soggetto attuatore, si intendono indivisibili e solidali.

Nel caso di alienazione di aree, il soggetto attuatore che sottoscrive il presente atto si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno degli acquirenti di subentrare in tutto o in parte negli impegni assunti dall'attuale soggetto attuatore.

Art. 6

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.

Art. 7

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.

Art. 8

Disposizioni finali

Si precisa che sono fatti salvi gli atti ed i rapporti giuridici in corso e conclusi fino ad oggi in attuazione della convenzione urbanistica Notaio Marmocchi Enrico del 23/09/2009 Rep. 24513 Racc. 7913 stipulata a seguito dell'approvazione del piano particolareggiato originario con delibera di Consiglio Comunale del Comune di

Crespellano n. 40 del 16/04/2009 (P.U.T. 160/2008/CR) ed eventualmente modificati con il presente provvedimento.

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 _____ .