

CEDRO S.R.L.

AREA DA URBANIZZARE. VALSAMOGGIA (BO). VIA LUNGA.
REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO POLIFUNZIONALE.

COMUNE DI VALSAMOGGIA (BO).
DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE URBANISTICA.
PROPOSTA. P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

Progetto Architettonico

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100
VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 R.A. - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianiassociati.it - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

Organizz. con S.G.O.Cert. ISO 9001:2015   Ader. 

arch. Bruno Gabbiani capogruppo
arch. Marcella Gabbiani progettista
arch. Sergio Peruzzo progettista
arch. Patrizia Rabachin progettista

Coordinamento Generale
arch. Patrizia Rabachin
Coordinatore Tecnico
geom. Fortunato Dal Ponte
Capoprogetto
arch. Massimo Turbian

Compatibilità Ambientale
ing. Francesco Mazza

Rilevamento
arch. Gianni Moretto

AIRIS S.r.l. - Bologna
Impianti Elettrici e Illuminazione Pubblica
p.i. Michele Corà
Altavilla Vicentina (VI)
Impianti Idrofluidici
p.i. Fidenzio Benedetti
RCS Progettazioni Termotecniche - Vigardolo VI

STEAV Sistemi Territoriali Avanzati, Vicenza

Committente
Cedro S.r.l.
Il Legale Rappresentante
dott. Stefano Corà

OGGETTO DELL'ELABORATO:

ELAB. N.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA; ATTO DI PROPRIETA'; STIMA SOMMARIA
DELLE OO.UU.; DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

U.1.0

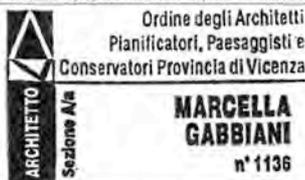
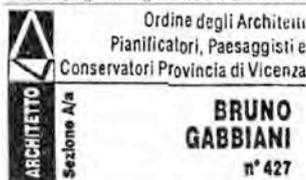
724_12_00 del 14-06-2010 I_5629

724_12_00_203_A.0.0_13.U.00.1.0 PL_24379 - REV. 4

Elab. di Prog. N. 203 Rev. N. 4 del 30-05-2018 - N. Plott. 24379 - Sost. Elab. di Prog. N. 201, Rev. N. 3, N. Plott. 24330 del 23-04-2018

Revisione	4	Red.	arch. Patrizia Rabachin	30.05.18	Contr.	arch. Massimo Turbian	30.05.18	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	30.05.18
	3	Red.	arch. Patrizia Rabachin	23.04.18	Contr.	arch. Massimo Turbian	23.04.18	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	23.04.18
	2	Red.	arch. Patrizia Rabachin	20.02.18	Contr.	arch. Massimo Turbian	20.02.18	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	20.02.18
	1	Red.	arch. Patrizia Rabachin	13.11.17	Contr.	arch. Massimo Turbian	13.11.17	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	13.11.17
	0	Red.	arch. Patrizia Rabachin	17.07.14	Contr.	arch. Massimo Turbian	17.07.14	Appr.	arch. Patrizia Rabachin	17.07.14

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo esplicito divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta.



PATRIZIA RABACHIN
ARCHITETTO
1062 Albo degli Architetti Padova

INDICE

PREMESSA	4
CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO DI PROGETTO	7
QUOTE DI PROGETTO	7
VIABILITA' PUBBLICA E ACCESSO ALL'AREA	7
AREE SCOPERTE PRIVATE	8
MODALITA' DI INTERVENTO.....	8
OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
URBANIZZAZIONI GENERALI	10
ACCESSIBILITA' L 13/89 e D.P.R. 503/1996	10
STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
ALLEGATI	13

RELAZIONE

PREMESSA

Il PUA prevede la realizzazione di un complesso produttivo, nel quale è previsto il trasferimento dell'attuale sede della ditta Corà Domenico e Figli spa, così come da progetto autorizzato ai sensi dell'art. 5 del del D.P.R. 447/98 e convenzionato in data 28.06.2011, nonché un insediamento commerciale di attrazione comunale, da realizzare in questa fase sul lotto n. 2, Comparto D3-24 della Variante di anticipazione, approvata con DGP n. 242 del 16/07/2013, secondo i parametri della normativa vigente.

La ditta Corà dispone attualmente in Crespellano di un magazzino di 7.300 mq circa sito nella zona industriale di Via Lunga, in via Guido Rossa 11/13, lungo l'autostrada del Sole.

Per necessità di espansione aziendale, si era verificata la necessità di creare un nuovo polo logistico di dimensioni maggiori rispetto all'attuale, che divenisse strategico per i clienti del Centro Nord. In tale prospettiva di sviluppo l'attuale deposito di Crespellano è carente in termini di superfici coperte e possibilità di ampliamento.

Il gruppo Corà quindi, attraverso la CEDRO srl, società appartenente al gruppo stesso, ha acquisito in Crespellano, non lontano dall'attuale sede, i terreni censiti al N.C.T. al Foglio 33, mappali 1,3,82,86,367,369,371,374, della superficie catastale di mq. 125.445, e superficie reale pari a mq 125.340 mq

Tale area insiste sulla Via Lunga, lungo l'autostrada del Sole, sempre a ridosso della zona industriale denominata "di via Lunga", individuata dal P.T.C.P. della provincia di Bologna come Polo produttivo sovracomunale consolidato per funzioni miste, di cui viene a costituire una naturale prosecuzione.

La ditta Cedro S.r.l., in data 20/02/2009, ha quindi presentato al SUAP del Comune di Crespellano, una richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi dell'art 5 del DPR 447/1998, Pratica SUAP n. 19/09, per ottenere, in variante al PRG e alle NTA allora vigenti, l'autorizzazione per la costruzione di un nuovo fabbricato produttivo ad uso polo logistico-magazzino/deposito di legname. L'intervento riguardava una parte dell'intera area di proprietà.

Con DCC n. 42 del 16/04/2009, l'Amministrazione Comunale ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al PRG per consentire la realizzazione dell'intervento proposto, avendo riconosciuto che la realizzazione del nuovo fabbricato non era soddisfacibile in altre zone del territorio comunale.

I contenuti di detta Variante sono stati recepiti nel PRG, nel quale l'area interessata era indicata come comparto D3-23 con una SU ammissibile di mq 22.000, a destinazione produttiva.

Con la stessa DCC è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, finalizzato ad inserire nella pianificazione comunale, mediante una variante svolta ai sensi del DPR 447/98, un polo logistico a fronte della realizzazione di interventi costituenti beneficio pubblico.

L'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Crespellano e la società CEDRO s.r.l. per la definizione del procedimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98, è stato sottoscritto in data 12.06.2009.

Con Conferenze di servizi in data 01.12.2009 e in data 21.12.2010 si è concluso favorevolmente il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire, con i pareri di tutti gli enti competenti.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 27.04.2011 è stata ratificata la Variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e in data 29.06.2011 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica, Rep. n. 47030, Racc. n. 9995 del notaio Francesco Natali.

Nell'Accordo sottoscritto in data 12.06.2009, all'art. 4, la società aveva formalizzato un'istanza, volta ad ottenere il conferimento al rimanente areale di proprietà CEDRO di una capacità edificatoria, valutabile in 22.000 mq. circa di SU a destinazione produttiva, e l'integrazione delle capacità edificatorie e delle dotazioni urbanizzative dei due areali in un unico ambito omogeneo coincidente con l'intera proprietà CEDRO.

In data 29.06.2012 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale di cui all'art. 15 della Legge Regionale n. 20/2000, per gli Ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno.

L'accordo territoriale prevede per l'ambito produttivo consolidato di Via Lunga la possibilità di programmazione attraverso eventuale Variante di anticipazione e attraverso il POC di ampliamenti dell'ambito esistente.

La Variante di anticipazione, adottata dal Comune di Crespellano con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 24 ottobre 2012 ed approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 232 del 16 luglio 2013, ha localizzato sul rimanente areale di proprietà CEDRO, l'area D3 del comparto 24, di superficie territoriale ST circa 53.450 mq., con SU ammissibile pari a 22.000 mq., ed ha concesso la possibilità di abbassare a 9.000 mq. la soglia minima dell'area destinata a funzioni produttive sul comparto D3-23; essa è soggetta ai contenuti dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 da sottoscrivere con la proprietà.

L'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 è stato sottoscritto in data 23.01.2014 e prevede che

l'intero ambito possa essere attuato con un disegno unitario dei due comparti, che consenta la libera distribuzione sull'intero areale delle capacità edificatorie provenienti dai due comparti e che riservi alla Ditta Corà non meno di 9.000 mq. di Superficie Utile SU.

Con Delibere di Consiglio del Comune di Crespellano n. 119 e n. 120 del 19.12.2013, sono stati approvati il Piano Strutturale (PSC) e il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) dei Comuni dell'Area Bazzanese. Il PSC e il RUE inseriscono l'area di proprietà CEDRO in ambito "APS.e – Sistema insediativo specializzato. Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale" (sub ambiti in corso di attuazione - convenzionati) e parte nel "Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi collettivi, servizi di livello comunale, COL-C.c -Bosco urbano", recependo i contenuti degli accordi e delle convenzioni sottoscritte e già inseriti nella Variante di anticipazione sopracitata.

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INSISTENTI SULL'AREA

Sull'area incidono i seguenti vincoli e fasce di rispetto:

- Fascia di rispetto autostradale. Tutto l'edificato di progetto verrà realizzato al di fuori di tale fascia di rispetto. Nella fascia di rispetto che va dai metri 30 ai metri 60 verranno realizzati opere di urbanizzazione, opere stradali, parcheggi di pertinenza e piazzali, dotati di impianti di illuminazione, recinzioni.
Entro i primi 30 m della fascia di rispetto verranno realizzati soltanto il verde pubblico e di arredo, che andranno anche a costituire la dotazione a servizio del bosco, opere già previste nel progetto allegato alla Pratica SUAP n. 19/09, art 5 del DPR 447/1998.
- Fascia di rispetto stradale di Via Lunga: il progetto non prevede edificazione in tale fascia.
- Vincolo Paesaggistico ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004.
- Fascia di tutela fluviale del Rio Martignone: tale porzione sarà occupata da verde pubblico (V) e dal bosco urbano (V*) per una superficie di 20.000 mq. Nei primi 5 metri dalla sponda del canale non è prevista piantumazione. Il progetto non prevede edificazione all'interno di tale fascia; all'interno della fascia insiste parte della strada pubblica da realizzare e delle relative infrastrutture.
- Area perfluviale del Rio Martignone: parte dell'insediamento e della viabilità pubblica con le relative urbanizzazioni insistono in tale area.
- Fascia di rispetto della Centuriazione: il progetto non altera il tracciato della via Lunga sulla quale insiste tale vincolo, mentre su tale area saranno ricavati l'innesto stradale dalla Via Lunga e le relative opere di urbanizzazione come da progetto.
- Elettrodotti a media tensione: l'area è lambita per una piccola porzione del lato nord verso la Via Lunga da linea elettrica aerea. Il progetto non prevede edificazione in prossimità dell'elettrodotto.

CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO DI PROGETTO

QUOTE DI PROGETTO

Per il presente progetto è stato redatto uno studio geologico e idraulico specialistico, sottoscritto da tecnico abilitato.

Da tale studio e dalle necessità derivanti dalla quota attuale della rete di scarico pubblica delle acque bianche è emerso che la quota dell'asse della strada pubblica di progetto è previsto a m +51,00 slm.

VIABILITA' PUBBLICA E ACCESSO ALL'AREA

L'accesso all'area avverrà dalla Comunale Via Lunga, in corrispondenza del mappale in proprietà n. 374 foglio 33. Tale immissione comporterà il tombinamento del tratto corrispondente di fosso stradale, che corre lungo la Via Lunga stessa.

Il progetto prevede anche un accesso ciclabile, con la realizzazione di un tratto di pista ciclabile che collega via Lunga alla rete delle piste ciclabili inserite nel PSC vigente, attraversando per un tratto il nuovo Bosco urbano fino a raggiungere il Rio Martignone.

AREE SCOPERTE PRIVATE

Le aree scoperte private sono destinate a parcheggi sui fronti est ed ovest e a piazzali di carico e scarico lungo il fronte nord. Gli accessi alle aree private per le merci saranno effettuati dalla strada pubblica di distribuzione dai fronti a nord. I visitatori potranno accedere alle aree private dagli accessi sud ovest, posto lungo il fronte autostradale, oltre che dai fronti a nord.

MODALITA' DI INTERVENTO

Il PUA prevede la presentazione di un unico permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Il PUA prevede il rilascio di separati permessi di costruire per gli edifici con le relative pertinenze a parcheggio e per le opere stradali private interne al lotto di pertinenza.

Al fine di consentire la flessibilità indispensabile nelle iniziative edilizie di ampia portata, quale è quella in oggetto, le Norme Tecniche di Attuazione consentono di effettuare sui singoli edifici, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, senza che ciò costituisca variante al presente strumento urbanistico:

- la traslazione e la differente configurazione dell'immobile e dei suoi parcheggi pertinenziali all'interno delle linee di massimo ingombro indicate nel progetto, nel rispetto degli impegni assunti in convenzione;
- lo sfruttamento della capacità edificatoria a stralci, oppure parziale, mediante riduzione dello sfruttamento di uno o più parametri edilizi (superficie coperta, superficie utile, rapporto di copertura, perimetro, sagoma, altezza) comunque con uno scostamento di entità non superiore al 50% del massimale; il tutto nel rispetto delle Norme del Piano.

La traslazione o variazione delle quote altimetriche del sedime stradale, così come la realizzazione di scarpate di contenimento, limitatamente al tratto di strada pubblica e alla pista ciclabile lungo il confine con la proprietà Trenti, a nord, conseguenti a necessità esecutive o di miglioramento dell'innesto verso la Via Lunga, che non variano le superfici degli standard di cessione previste in Convenzione, comportano variante al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Modifiche delle superfici degli standard di cessione previste in Convenzione comportano variante al presente strumento urbanistico.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento e all'uso del bosco urbano, che costituisce a sua volta un beneficio pubblico

aggiuntivo (COL-C.c).

Tali opere, così come indicate negli elaborati di progetto, consistono nelle linee di approvvigionamento e scarico, allacciamenti e illuminazione pubblica, strada pubblica, pista ciclabile, parcheggi. Di tali opere è prevista la cessione all'Amministrazione o il mantenimento in proprietà con servitù di uso pubblico, secondo convenzione che verrà stipulata tra il Comune e il privato, prima del rilascio dell'agibilità totale.

Le opere stradali prevedono la realizzazione di una via di distribuzione - assimilabile alla classificazione "F1 strada di ambito extraurbano" prevista dal Dm 5/11/2001 - al complesso produttivo-commerciale e alle aree pubbliche e private di uso pubblico, quali i parcheggi a standard e il bosco urbano. Per consentire l'accesso sulla Via Lunga verrà realizzato il tombinamento del fosso stradale, per il tratto corrispondente all'innesto.

Secondo quanto prescritto dal PRG per le dotazioni delle aree con funzione produttiva e delle aree con funzioni di servizio e terziarie, verrà realizzato un parcheggio pubblico (P1 e P2) per entrambi i lotti.

Tale parcheggio per ragioni di sicurezza, potrà essere regolamentato secondo quanto previsto dall'art. 6 bis della convenzione urbanistica.

La strada pubblica e i parcheggi pubblici saranno adeguatamente illuminati secondo le prescrizioni di legge. Per il progetto dell'illuminazione pubblica della strada e dei parcheggi si rimanda alle Relazioni tecniche allegate.

Le acque nere saranno recapitate alla fognatura comunale, al punto di allaccio esistente in via Brodolini. Considerata la quota di allacciamento, non è possibile realizzare uno scarico a gravità; è necessaria l'installazione di una stazione di sollevamento.

Le acque bianche saranno raccolte da un bacino di laminazione costituito da uno scatolare in c.a., a sezione rettangolare, che corre in parte al di sotto della viabilità e in parte al di sotto dei parcheggi, e poi recapitate al fosso comunale lungo la Via Lunga, con un carico di 88 litri/secondo ($10 \text{ lt/sec/ha} \times 8,8 \text{ ha}$) mediante taratura a valle dell'intervento, così come riportato nell'allegata relazione geologica a firma del tecnico abilitato, dalla quale risulta che a seguito della laminazione le quantità scaricate nel fosso non vanno a costituire un incremento rispetto alla situazione attuale.

Le acque bianche saranno successivamente a loro volta recapitate al Rio Podice, che fa riferimento al Consorzio Reno Palata.

Le acque di dilavamento dei piazzali di carico e scarico saranno oggetto di separazione degli oli, previa realizzazione di un apposito impianto di trattamento delle acque di prima pioggia. Le acque relative alle superfici permeabili, interne all'ambito di intervento - bosco urbano, verde di arredo e privato - costituendo di fatto situazione invariata rispetto all'attuale, saranno preventivamente raccolte in un fosso di scolo e poi recapitate al fosso della Via Lunga. E' previsto anche il recupero delle acque meteoriche provenienti dalla copertura, che saranno convogliate in una vasca di raccolta per l'irrigazione delle aree verdi.

E' prevista una modesta modifica della conformazione della linea a Media Tensione onde

consentire un migliore accesso dalla Via Lunga.

URBANIZZAZIONI GENERALI

Il bosco urbano ricavato nell'ambito del PUA, oggetto del summenzionato Accordo ai sensi dell'art. 18 della l. reg. 20/2000, costituisce un beneficio pubblico ulteriore (UG), che con 20.000 mq di superficie a servizio della comunità, eccede quanto era richiesto dal PRG come quantità a standard e superfici permeabili. Il suo utilizzo pubblico, la manutenzione, le responsabilità derivanti dal suo uso da parte di terzi, saranno regolamentati da apposito accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 26 comma 8 dell'Allegato alla L.R. 20/2000.

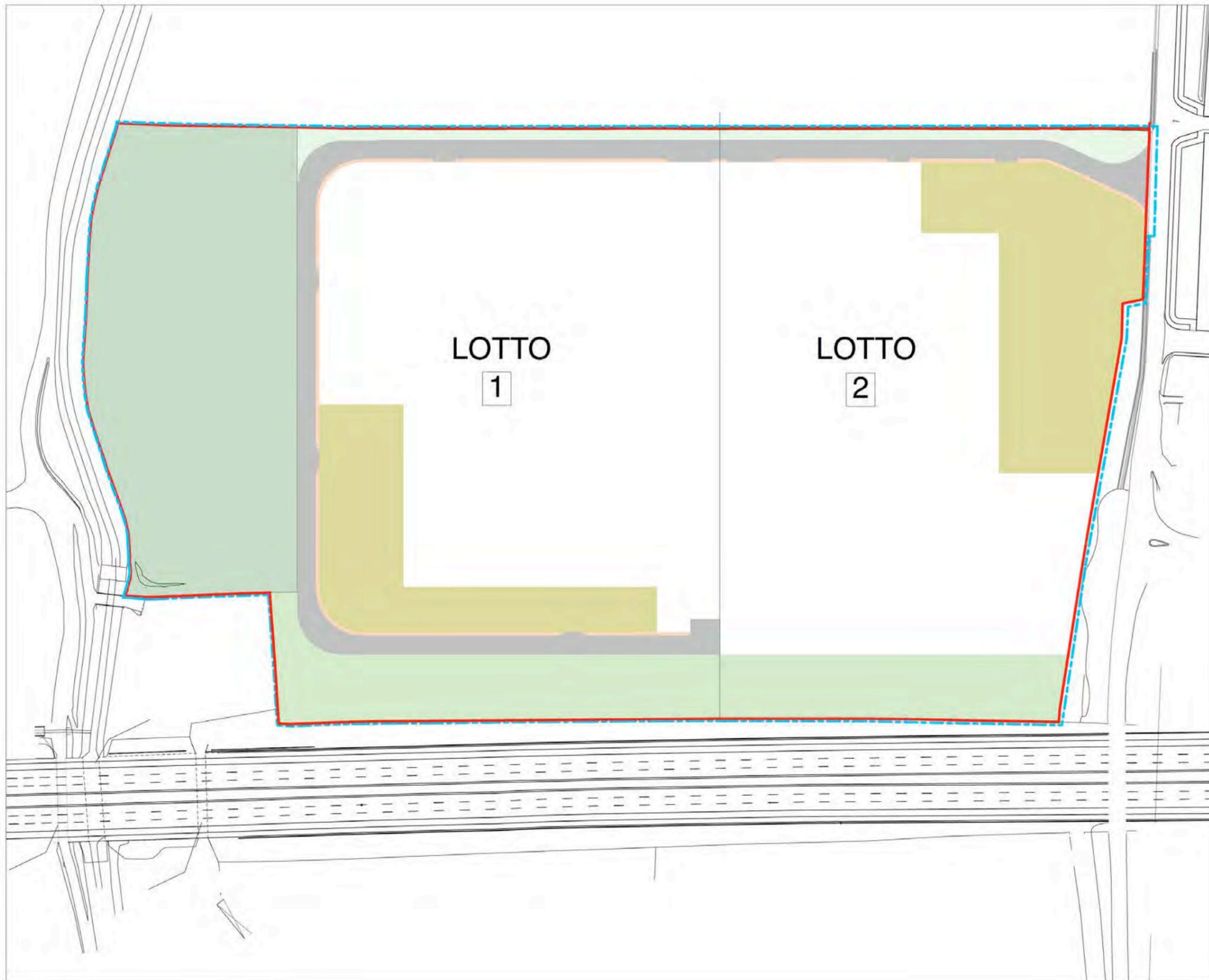
ACCESSIBILITA' L 13/89 e D.P.R. 503/1996

Gli spazi pubblici sono accessibili secondo quanto prescritto dalla L. 13/89 e dal D.P.R. 503/1996

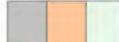
I parcheggi privati e pubblici saranno dotati di posti riservati ai disabili, come previsto dalle normative vigenti. e saranno serviti di marciapiedi con rampe di pendenza non superiore al 5 % in corrispondenza degli attraversamenti pedonali.

STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viabilità, compreso verde di arredo stradale e marciapiede e pista ciclabile	€ 1.388.123,00
Verde pubblico per il Lotto 1	€ 28.936,00
Verde pubblico per il Lotto 2	€ 20.071,00
Parcheggi P1 e P2 per il Lotto 1	€ 554.166,00
Parcheggi P1 e P2 per il Lotto 2	€ 859.286,00
Bosco	€ 30.000,00
<u>TOTALE COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	<u>€ 2.880.582,00</u>



LEGENDA

-  Perimetro dell'area di proprietà CEDRO S.r.l. (Gruppo Corà) - Comparto di progetto
-  Area interessata dalla viabilità pubblica di progetto, esterna al comparto.
-  Viabilità, percorsi pedonali e verde d'arredo stradale pubblici
-  P1+P2 Parcheggi pubblici
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico di urbanizzazione generale V - UG - Bosco urbano (COL-C.c)

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI -
DOTAZIONI, PARCHEGGI E VERDE

ALLEGATI

- Atto di Proprietà
- Documentazione fotografica dell'area

Repertorio Numero

Raccolta Numero

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2007 (duemilasette) questo giorno di giovedì 13
(tredici) settembre.

In Crespellano Via Marconi n.ro 6 alle ore

Davanti a me DOTTOR CESARE NATALI NOTAIO iscritto al Collegio

Notarile di Bologna con residenza in detta città, si sono

costituiti i signori:

- TRENTI ADRIANO nato a Castelfranco Emilia (MO) il giorno 19

ottobre 1938, residente a Castelfranco Emilia (MO) Via

Piumazzo n.ro 32

Codice Fiscale: TRN DRN 38R19 C107J

- CORA' GIANFRANCO, nato a Altavilla Vicentina (VI) il 14

novembre 1931, domiciliato per la carica in Altavilla

Vicentina (VI), Via Verona n.ro 1

il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella

sua qualità di procuratore e quindi in nome e per conto della

società:

- "CEDRO SRL" con sede in Altavilla Vicentina (VI) Via Verona

n.ro 1, Capitale sociale Euro 10.400,00 Codice Fiscale partita

IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di

Vicenza: 02172110245, ed iscritta al REA di Vicenza al n.ro

212249,

a quanto appresso autorizzato in forza di procura institoria

rilasciata dall'Amministratore Unico della società a rogito

Gian Paolo Boschetti Notaio in Vicenza in data 4 dicembre 1992

n.ro 117367/16876 di Rep. registrata a Vicenza in data 23

dicembre 1992 al n.ro 4414 che in copia autentica si allega al

presente atto sotto la lettera "A".

Persone della cui identità personale, qualifica e poteri io

Notaio sono certo.

In esecuzione di prestabiliti accordi, il Signor Trenti

Adriano cede e vende alla società "CEDRO srl" con sede in

Vicenza, che, a mezzo e come sopra rappresentata, accetta ed

acquista:

- Appezamento di terreno agricolo privo di fabbricati posto

in Comune di Crespellano nei pressi della Via Lunga distinto

all'Agenzia del Territorio di Bologna - Catasto Terreni - del

Comune di Crespellano come segue:

- Foglio 33 n.ro 1 di Mq. 336 R.D. Euro 3,20 R.A. Euro 2,32

- Foglio 33 n.ro 3 di Mq. 30385 R.D. Euro 299,73 R.A. Euro

227,54

- Foglio 33 n.ro 86 di Mq. 28757 R.D. Euro 357,93 R.A. Euro

237,63

- Foglio 33 n.ro 367 di Mq. 200 R.D. Euro 3,06 R.A. Euro 1,65

- Foglio 33 n.ro 369 di Mq. 8873 R.D. Euro 87,53 R.A. Euro

66,45

- Foglio 33 n.ro 82 di Mq. 723 R.D. Euro 19,83 R.A. Euro 5,97

- Foglio 33 n.ro 371 di Mq. 16727 R.D. Euro 458,72 R.A. Euro

138,22

- Foglio 33 n.ro 374 di Mq. 39444 R.D. Euro 1.081,71 R.A. Euro

325,94

di complessivi Mq. 125.445

Confini: residua proprietà della parte venditrice, la Via Martignone, la Via Lunga, la Autostrada A1, il torrente Martignone e forse.

Più genericamente è oggetto del presente contratto, parte di quanto pervenne alla parte venditrice in parte per atto di acquisto a rogito Osti Enrico Notaio in Castelfranco Emilia in data 24 luglio 1980 n.ro 28254/3338 di Rep. registrato a Modena in data 11 agosto 1980 al n.ro 7233 trascritto a Bologna in data 6 agosto 1980 art. 15191 e successivo atto di acquisto di quota a rogito Bergonzini Gino Notaio in Modena in data 14 maggio 1999 n.ro 31144/15639 di Rep. registrato a Modena in data 3 giugno 1999 al n.ro 3330 e trascritto a Bologna in data 28 maggio 1999 art. 11965 ed in parte per atto di acquisto a rogito Valentini Vincenzo Notaio in Castelfranco Emilia in data 30 aprile 1999 n.ro 95561/3078 di Rep. registrato a Modena in data e trascritto a Bologna in data 7 maggio 1999 art. 9988.

Il presente contratto è fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:

La parte venditrice, trasferisce nella parte acquirente il pieno ed assoluto dominio e possesso dell'immobile da essa

venduto con la garanzia dalla evizione a norma di legge.

Gli effetti attivi e passivi si fanno decorrere dal giorno di oggi stesso.

Il sopradescritto immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua aderenza, sovrastanza e pertinenza, le comunioni, gli usi e le servitù sia attive che passive se vi sono e come sono ed abbiano ragione legale di esistere.

Il prezzo è convenuto in Euro 1.943.143,00 (unmilione novecento quarantatremila centoquarantatre e zero centesimi) che la parte venditrice dichiara e riconosce di ricevere in data odierna dalla parte acquirente, in favore della quale rilascia ampia e finale assoluzione e quietanza.

Agli effetti di quanto previsto dall'art. 35 comma 21 e 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.ro 248 in relazione al disposto del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti, congiuntamente, consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni mendaci, false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, falsa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la loro personale responsabilità dichiarano:

- che il pagamento del corrispettivo di vendita è avvenuto secondo le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila e zero centesimi) mediante n.ro 38 (trentotto) assegni circolari non trasferibili dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) ciascuno - numeri dal 5200459441 al 5200459450, dal 5200464951 al 5200464970 e dal 5200459431 al 5200459438;

- quanto ad Euro 43.143,00 (quarantatremilacentoquarantatre e zero centesimi) mediante n.ro 1 (uno) assegno circolare non trasferibile n.ro 5200464971;

assegni tutti emessi dalla "Banca Popolare di Verona e Novara" in data 12 settembre 2007 intestati alla parte venditrice;

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza l'ausilio di alcun mediatore e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

La parte venditrice garantisce che l'immobile venduto le spetta ed appartiene in piena proprietà e disponibilità, per giusti e legittimi titoli e che esso è libero da enfiteusi, canoni, censi, livelli, da oneri reali in genere, da privilegi anche fiscali e da ipoteche, restando esonerata dalla consegna della documentazione di rito.

La parte venditrice dichiara e garantisce inoltre che non vi sono confinanti proprietari coltivatori diretti aventi diritto di prelazione sul terreno in oggetto.

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Crespellano in data 2

agosto 2007 Prot. n.ro 16427 che si allega al presente atto

sotto la lettera "B" e dichiara che dalla data di rilascio di

detto certificato a tutt'oggi non sono state eseguite

modifiche agli strumenti urbanistici di detto Comune.

A norma del sesto comma dell'art. 18 della Legge 28 Febbraio

1985 n.ro 47, copia del presente atto verrà trasmessa al

Sindaco del Comune di Crespellano entro trenta giorni dalla

sua registrazione.

La parte venditrice rinuncia a qualunque ipoteca legale che

potesse nascere dalla trascrizione del presente atto.

Agli effetti del diritto di famiglia il venditore dichiara di

essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che

quanto ceduto è bene personale.

Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti a questo

atto si assumono dalla parte acquirente.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde

volontà dei componenti.

Io Notaio ho letto ai componenti che lo approvano e lo

dichiarano conforme alla loro volontà il presente atto scritto

per la maggior parte da persona di mia fiducia e sotto la mia

direzione ed in parte da me in due fogli su cinque pagine per

intero e parte della sesta fino qui.

Atto sottoscritto alle ore

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

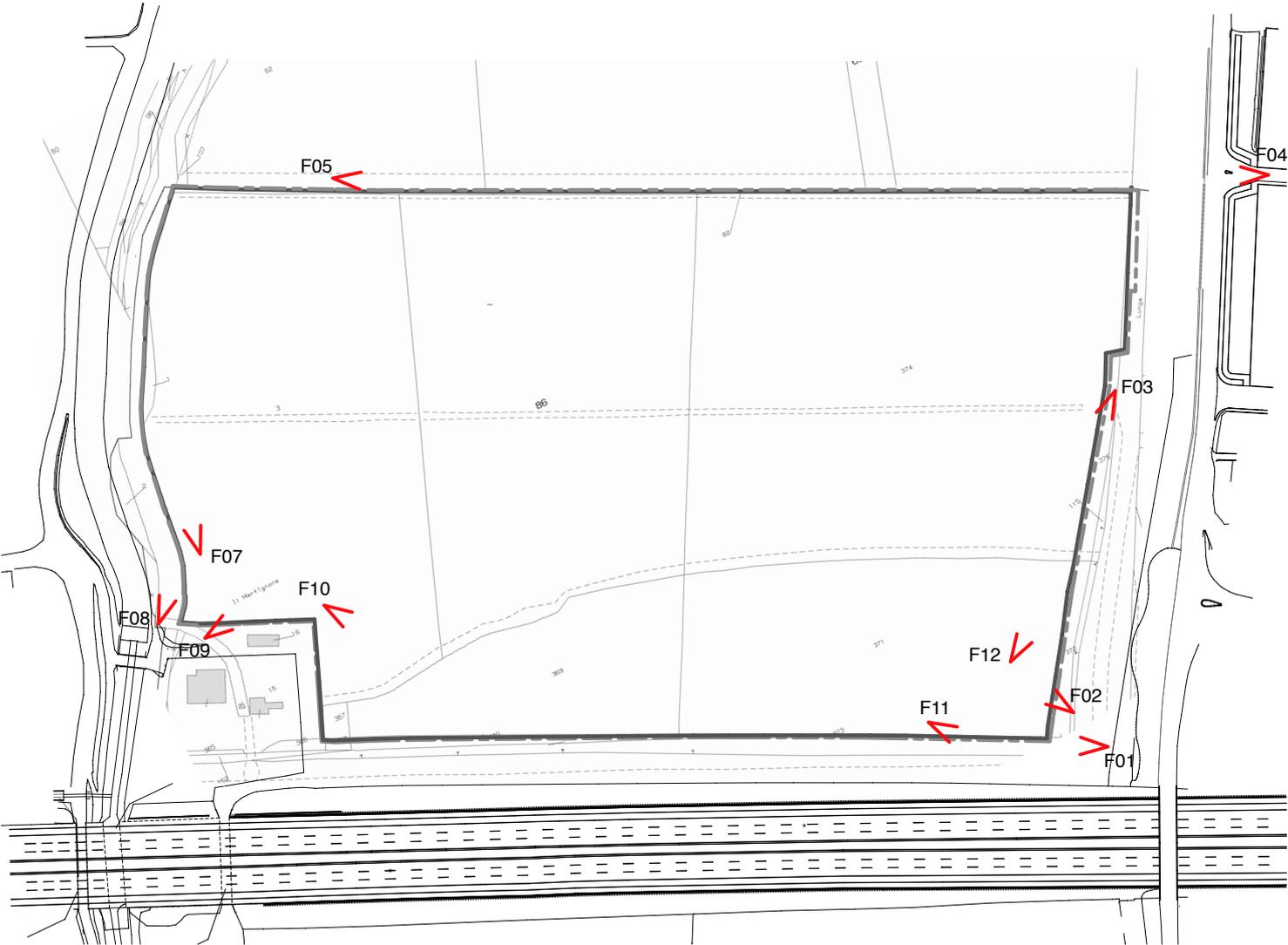




Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12