

**ALLEGATO ##**

**COMUNE DI VALSAMOGGIA**

**Provincia di Bologna**

**CONVENZIONE PER XXX ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017  
PER . PUT XXX – FASC. XXXX**

L'anno 2023, 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... 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 Qualità e Programmazione Territoriale in forza del Decreto del Sindaco prot. 65928 del 28/12/2021 e rappresentante del COMUNE DI VALSAMOGGIA (codice fiscale 03334231200) per dare esecuzione alla delibera di Consiglio Comunale n. ## del ##### con la quale è stata approvata la minuta di convenzione urbanistica relativa al XXXXX , in atti presso la Sede Municipale esecutiva ai sensi di legge;

2) .....

3) XXX

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 è stata approvata variante al RUE con delibera di c.c. del Comune di Valsamoggia n. 5 del 28/01/2016;
- che sono state adottate variante al PSC 2015 e variante al RUE 2016 rispettivamente con delibera c.c. del Comune di Valsamoggia n. 122 e n. 123 del 20 Dicembre 2016;
- che sono state approvate variante al PSC 2015 e variante al RUE 2016 con delibera c.c. del Comune di Valsamoggia n. 84 e n. 85 del 16 Novembre 2017;
- che è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di c.c. n. 34 del 12/06/2018 ed entrato in vigore in data 11/07/2018;
- che i soggetti elencati ai punti 2 e 3 sono proprietari della porzione di terreno comprendente la totalità delle aree di terreno che appartengono all'Ambito Produttivo **APSe + APS.i1**, sito in via Provinciale catastalmente censito in Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano (M320A) al Foglio 38 Particelle 875 e 873 e Foglio 33 Particelle 389 e 390 per complessivi mq 31.438 definiti Superficie Territoriale;
- che dette aree risultano inserite nel RUE in ambito APS.i1;
- che detti Ambiti risultano attuati come areale unico a seguito di istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, della relativa approvazione

avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. 37 del 16 marzo 2019 e di successiva sottoscrizione di Convenzione urbanistica Repertorio n. 8823 Raccolta n. 5940 del 21 marzo 2019;

- che pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, la sola Società ..... di cui in premessa verrà indicata come “soggetto attuatore”, in quanto risulta essere l'unico soggetto ad intervenire direttamente per l'attuazione del **Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato**, mentre la proprietà ..... non interviene come attuatore ma, come da accordo con l'Amministrazione Comunale intercorso nel tempo, dietro un corrispettivo monetario o accordo bonario e per la sola parte di proprietà relativa alle superfici previste nel progetto Comunale di adeguamento della ....., si rende disponibile alla cessione delle aree necessarie a tale allargamento;
- che il soggetto attuatore ha presentato in **data xx prot. xx** (P.U.T. xx – Fasc. xx) e successive integrazioni prot. .... del ..... richiesta di approvazione xxxx, per ottenere, in VARIANTE XXXXXX al RUE, PSC, POC, titolo abilitativo ad intervenire nell'area in oggetto mediante la realizzazione di nuove costruzioni con destinazione produttiva e delle relative aree destinate a standard pubblico;
- che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile totale SU=12.990 mq per edilizia produttiva sull'unità territoriale Lotto 6 di cui al PUA (usi ammessi b1, b2, b3, b5, b6, b8, b10.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, d5, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11);
- che in seguito alle disposizioni di legge, la concessione per l'attuazione è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune ed i soggetti attuatori;

- che nella seduta del **XX P.U.T. XXCQAP** la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso il relativo parere con esito favorevole;
- nella seduta conclusiva della conferenza di servizi del XXXXX 2023, sono stati acquisiti i seguenti pareri:
- XXXXX
- che con delibera di Giunta Comunale n. ##### del #####, esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra citata) è stata approvato XXXXX, contenente, oltre allo schema della convenzione da stipularsi fra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento, anche i seguenti elaborati tecnici:

**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 il Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato approvato dal Comune di Valsamoggia.

**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. 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.

#### **Art. 1**

##### **Oggetto e scopo**

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto in variante al RUE vigente.

#### **Art. 2**

##### **Beni oggetto dell'intervento unitario**

La proprietà da atto che i beni compresi nella variante urbanistica ai sensi dell'art. ai sensi dell'art. 53 L.R. n. 24/2017 recepita dal Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al catasto terreni NTC del Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano M320A al Foglio 38 Particelle 875 e 873 e Foglio 33 Particelle 389 e 390 per complessivi mq 31.438

#### **Art. 3**

##### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE – PROCEDIMENTO UNICO ART. 53-PERMESO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva in applicazione alla proposta di variante urbanistica di cui al Procedimento unico sulla unità territoriale Lotto 6 del P.U.A. vigente risulta definita dai seguenti parametri.

Sf= 31.438 mq

Superficie utile massima Su = 12.990 mq (con incremento pari a 12.644,49 mq rispetto a quanto indicato nel P.U.A. vigente approvato)

SP minima = 15% della SF = 4.716 mq

SP privata di progetto = 10.255 mq pari al 32 %

Monetizzazione parcheggi pubblici P1 per l'intera quantità dovuta per l'intervento.

**Prescrizioni Specifiche: Contributo di Sostenibilità come da PSC disciplinato dalla convenzione urbanistica;**

#### **Art. 4**

### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI**

Il progetto del Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8 DPR n. 160/2010 e art. 53 L.R. n. 24/2017 prevede la realizzazione di un edificio produttivo 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**

### **Interventi oggetto della convenzione - Prescrizioni edificatorie**

Il soggetto attuatore potrà dare attuazione al Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato approvato dopo la stipula della presente convenzione.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

La Società ..... 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 di variante urbanistica, 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 xxx (xxx). 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.

La progettazione esecutiva delle opere previste nel successivo art. 6 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 Qualità Programmazione Territoriale 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 6, ed al conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia.

#### **Art. 6**

##### **Opere di urbanizzazione**

L'adeguamento e completamento delle opere di urbanizzazione per l'ampliamento edificatorio sull'unità territoriale " Lotto 6" sono a carico del soggetto attuatore, e verranno realizzate contestualmente agli interventi edilizi e comunque entro il termine fissato dal 2° comma del precedente articolo 5.

Le opere sono costituite da interventi di sottoservizio su aree già in proprietà del Comune di Valsamoggia in quanto le opere dell'ambito sono già state oggetto di cessione.

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, 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, D+S o Costo di Costruzione 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 sé e suoi aventi causa a qualunque titolo, si obbliga:

- a) a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato, 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 Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato 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 soggetto attuatore autorizza sin da ora l'Amministrazione Comunale alla esecuzione diretta dei lavori ed

alla escussione della quota fidejussoria necessaria alla copertura dei costi suddetti, nessuno escluso.

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

- rete di distribuzione energia elettrica

Il mancato rispetto dei tempi di completamento delle opere in funzione a quanto precisato negli articoli 5 e 6 comporta l'inagibilità degli edifici e il conseguente intervento dell'Amministrazione Comunale.

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

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle individuate sulle tavole di progetto del Procedimento unico art. 53-Permesso di costruire convenzionato e negli allegati elaborati descrittivi delle opere stesse di cui alla delibera della Giunta comunale n. ### del #####.

L'importo complessivo di tutte le opere viene presuntivamente indicato, al fine delle garanzie da rilasciarsi, a Euro xxx.xxx,00 come da relazione di previsione di spesa estimativa agli atti presso l'area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale e fideiussione di Euro xxx.xxx,00 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxx/00) che verrà consegnata, durante la stipula della presente convenzione.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale e del Collaudatore in corso d'opera nominato dall'Amministrazione Comunale ed a carico del Soggetto Attuatore, scelto sulla base di una terna proposta dall'Amministrazione Comunale ed inoltre secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (Enti di cui alle Conferenze di Servizi ecc.). Il collaudatore è collaudatore anche delle opere strutturali (cemento armato – sismica), qualora presenti. Per la richiesta di collaudo e presa a carico delle opere ed aree di urbanizzazione, dovrà essere utilizzata specifica modulistica del Servizio Urbanistica. Qualora necessarie, il Soggetto attuatore si impegna sin da ora a fornire una copia cartacea al collaudatore in corso d'opera della documentazione necessaria per i sopralluoghi di cantiere e finali.

**Art. 7 – CLAUSOLE SPECIFICHE DEL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO**

**A)- CONTRIBUTO STRAORDINARIO PUNTO 4.5 DAL 160/  
2018**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

**CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

a) Versare in sede di stipula della convenzione un importo pari a Euro XXX a favore del Comune di Valsamoggia come previsto dal XXX, calcolato XXXX.

XXXXXX

**B)- XXXXX**

XXXX

**C- XXX**

XXXX

**D- MANUTENZIONE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO,  
VERDE DOTAZIONE ECOLOGICA (VERDE PUBBLICO,  
PISTA CICLABILE E VERDE NEL RISPETTO STRADALE)**

Con il presente atto l'Amministrazione Comunale ed i Soggetti Attuatori convengono che l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle opere e delle aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico U e dotazione ecologica ECO rimanga a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa anche successivamente al collaudo con esito favorevole.

L'Amministrazione Comunale autorizza pertanto sin da ora i Soggetti Attuatori a realizzare con proprio personale o tramite affidamento, le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Gli interventi saranno realizzati secondo modalità convenute tra le parti, e nel rispetto delle vigenti norme e leggi in materia. Dovrà in ogni caso essere salvaguardato il decoro dell'ambiente urbano. In particolare il taglio prato avverrà con una frequenza minima di 6 volte l'anno mentre la potatura delle piante avverrà ogni 3 anni, ed in ogni caso i Soggetti Attuatori dovranno intervenire a seguito di semplice richiesta comunale. Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli atti notarili di compravendita eseguiti dal lottizzante.

Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli atti notarili di compravendita eseguiti dal lottizzante.

**E- XXX**

XXXXXX

**Art. 8**

**Garanzie**

**A) opere di urbanizzazione primaria**

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4 il solo soggetto attuatore, per loro e per i loro aventi causa, si impegna 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 XX (XXX) delle opere di urbanizzazione. La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alla esecuzione delle opere su nulla osta dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio Qualità Programmazione Territoriale, 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 del soggetto attuatore 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 soggetto attuatore 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. 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 all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione entro tre mesi dalla consegna del verbale di collaudo.

**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 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. 9**

**Sanzioni a carico della proprietà inadempiente**

A seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte del soggetto attuatore 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. 10**

**Varie e fiscali**

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico del solo soggetto attuatore esonerando espressamente

l'Amministrazione Comunale e il Sig. XXXX 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. 11**

#### **Disposizioni finali**

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 \_\_\_\_\_ .