



COMUNE DI SALA BOLOGNESE
PROVINCIA DI BOLOGNA

C O P I A

VERBALE DI
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18

OGGETTO: APPROVAZIONE P.P.I.P. C1.14 RESIDENZIALE DA EDIFICARE IN LOCALITA' OSTERIA NUOVA - DITTE TAVERNELLE SRL E GIGLIOLA COSTRUZIONI SRL

Adunanza ordinaria in 1° Convocazione - Seduta pubblica

L'anno DUEMILANOVE (2009), addì VENTICINQUE del mese di FEBBRAIO alle ore 20:30 Sala Consiliare di P.zza Marconi n. 1 - Padulle, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale, si sono riuniti a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, alla trattazione del presente oggetto risultano:

N. ORDINE	COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
1	TOSELLI VALERIO	X	
2	BASSI EMANUELE		X
3	BORTOLOTTI VLADIMIRO	X	
4	CREPALDI LUCIANO		X
5	RIGUZZI GIORDANO	X	
6	MANDRIOLI PAOLA	X	
7	MORANDI IORIS	X	
8	BIANCHINI VALENTINO	X	
9	PANCALDI FABIO	X	
10	BIAGI VILDES	X	
11	BARBIERI ANGIOLINO	X	
12	GOVONI MARIA CHIARA	X	
13	FAZIOLI STEFANO	X	
14	MEROLA PIERLUIGI	X	
15	BERGAMINI GIAN CARLO	X	
16	MARCHESI RENATO	X	
17	MALPENSA GIANLUCA	X	

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA CICCIA ANNA ROSA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. TOSELLI VALERIO - Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato al n.4 dell'ordine del giorno.

Nomina scrutatori i Consiglieri: Bergamini Gian Carlo, Govoni Maria Chiara, Biagi Vildes.

Sono presenti, senza diritto di voto, gli Assessori: Tabarini Saverio e Zampighi Carla.

Il Sindaco dichiara che si tratta della conclusione dell'iter di quella variante di Osteria Nuova, di cui si è già parlato anche in commissione l'ultima volta e il Consiglio l'ha già adottato alcuni mesi fa. E' la zona quasi di fronte a Villa Terracini. E' finito l'iter e quindi con questa delibera, stasera, si passa all'approvazione. Dà la parola all'Arch. Barbieri per l'illustrazione.

L'Arch. Barbieri illustra la pianta del progetto.

Sindaco: "ci sono due tipologie di costruzioni: due piani più piano servizi o tre piani più piano servizi è il massimo consentito come altezza. All'inizio questo comparto aveva come obbligo di fare una strada che quasi di fronte a Villa Terracini che collegasse la Persicetana con l'obbligo del Comune di Sala Bolognese e del Comune di Calderara di chiudere Via Lavino che è pericolosa e il Comune di Calderara doveva chiudere Via Ferrovia. Calderara ha avuto qualche ripensamento, quindi questo comparto non deve più fare questa strada, ma i soldi invece di spenderli per fare questa strada, li deve spendere per fare un imbocco in Via Ferrovia, che fa parte di tutta la documentazione che noi questa sera approviamo, che è già stata oggetto di un progetto approvato dalla Provincia perché la Persicetana è di competenza provinciale".

Marchesi racconta la storia di un suo amico che venne ad abitare a Sala in un condomino e chiese a lui se qualcuno aveva del terreno da vendere per fare la casa personale. Venne in Comune e gli fu detto che era tutta terra agricola e non c'era nessun spazio da costruire. Beh passati 10 - 15 anni e vengono fatti quartieri a Padulle, a Sala, Osteria Nuova, quello di Bagno invece ha avuto poca fortuna, ne è passata dell'acqua sotto i ponti, c'è stato un bel cambiamento. Era tutta terra agricola, adesso quartiere qui, quartiere lì. Afferma che si fa la gara con Calderara per vedere chi costruisce di più. Il concetto è che 10 - 15 anni fa nessuno poteva costruire una casa, non c'era terreno disponibile per costruire, adesso si sta togliendo respiro.

Sindaco: "Tutto il terreno, una volta era o terreno agricolo o terreno alluvionale o palude, qua a Sala, quindi logicamente nel governo del territorio il Comune di Sala Bolognese è stato uno dei primi Comuni assieme ad altri della zona, a dotarsi dello strumento urbanistico. Non si parla di preistoria, come tutti i territori anche Sala ha delle debolezze e dei vantaggi. Sulle alluvioni, la battaglia è quella di mettere in sicurezza il territorio e che non vengano le alluvioni. Non a caso, il piano regolatore di questo territorio, già da 15 -16 anni, è predisposto in tal senso, ad esempio nella Barabana, è prevista una cassa di espansione che serve al nostro territorio e a tanti altri, perchè comunque si fa parte di una comunità molto più ampia, che è il Bacino del Reno. Quindi, non basta, poi qualche prevenzione l'abbiamo, in certe zone, non dico a Osteria Nuova, noi abbiamo, e se ne poteva fare a meno, escluso dalla costruzione il seminterrato. Le Amministrazioni hanno governato per riuscire a tenere una pressione urbanistica, sotto un certo aspetto e quindi fa anche piacere di essere appetibili sul territorio, quindi vuol dire che la vivibilità del tuo Comune è abbastanza competitiva con tanti altri. Sotto certi aspetti ci sembra di aver fatto un buon lavoro".

Malpensa: ricorda a memoria che cinque anni fa la popolazione di questo paese era attorno ai 5200 abitanti, più o meno. Adesso è arrivata intorno ai 7500, per quelle che sono le sue informazioni, quindi praticamente più o meno 2000 abitanti a spanna in più in 5 anni. Ha contato 18 unità abitative o 18 complessi, poi all'interno di ogni complesso non sa quante abitazioni ci sono. Comunque più o meno anche qui, a occhio, ci saranno tra i settecento, ottocento, novecento persone che andranno ad abitare questo complesso, forse più che meno. A questo punto è chiaro che c'è un ulteriore incremento di popolazione, che dovrà essere seguito da dei servizi che devono essere dati. E' una zona questa abbastanza servita, perché ha la stazione lì di fianco, e quindi, bene o male, ci possono arrivare, però non è che possono essere asserviti soltanto quelli che abitano lì e magari dimenticarsi degli altri. Inoltre voleva mettere il dito sul fatto che questi

lotti di terreno che vengono edificabili, si vanno a rubare, letteralmente, a dei terreni che una volta erano agricoli. Il terreno agricolo ovviamente non diventerà più produttivo, rimarrà un terreno agricolo che deve produrre anche per quello che non produceva. Con questo cosa si farà? Ci saranno delle intensificazioni di colture probabilmente, come l'OGM sul nostro territorio che comincerà a prendere piede. E' questo a cui si riferiva quando dice che ci si espande in maniera così esagerata, quando in realtà forse si potrebbe controllare meglio e cercare di gestire meglio quelle che sono le risorse da una parte e i servizi di cui abbiamo bisogno.

Sindaco: Sala Bolognese, nel 2004 aveva circa 7000 abitanti e ad oggi ne ha circa 8200, nei prossimi 15 anni con il PSC è sostenibile per tutta una serie di parametri come qualità della vita, come sostenibilità scolastica, come sostenibilità in genere, pertanto si costruirà solo se c'è necessità e solo nelle tre frazioni servite dai servizi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il P.R.G. vigente prevede in località Osteria Nuova un Comparto residenziale da edificare con la sigla C1.14;
- la Giunta Comunale, con Deliberazione N. 121 in data 27.09.2007, autorizzava le Ditte **Tavernelle S.r.l.** con sede in Bologna, Via Farini n. 6 – e **Gigliola Costruzioni S.r.l.** – con sede in Bologna, Via G. Leopardi n. 6, alla presentazione di un Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata di una Zona Omogenea C – Sottozona C1.14 “*Residenziale da edificare*”, posta in Via Gramsci – Località Osteria Nuova, di loro proprietà;

VISTA la domanda di approvazione del Piano Particolareggiato summenzionato, presentata in data 10.10.2008 al prot. gen. N. 0013277;

VISTI:

- il Parere, espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta N. 7 in data 18.11.2008;
- il Parere Favorevole Condizionato, espresso da ARPA con Nota del 19.11.2008 prot. n. 20008/00016995, pervenuta in data 21.11.2008 prot. gen. N. 0015305;
- il Parere Favorevole Condizionato, espresso dall'Azienda Sanitaria Locale di Bologna con Nota del 16.12.2008 prot. 164666/150201, pervenuta in data 30.12.2008 prot. gen. N. 0017179;
- il Parere Favorevole Condizionato, espresso da HERA Bologna S.r.l. in data 30.01.2009 prot. 6148/09, pervenuto in data 02.02.2009 prot. gen. N. 0001328;

CONSIDERATO:

- che il Piano Particolareggiato suddetto è stato depositato nella Segreteria Comunale e che tale deposito è stato reso noto nei modi previsti dalla legge;
- che avverso le previsioni del summenzionato Piano Particolareggiato è pervenuta n. 1 Osservazione nei termini di legge;

VISTO l'Art. 25 della L.R. N. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;

CON voti favorevoli n. 13 e astenuti n. 2 (Marchesi Renato e Malpensa Gianluca) espressi nei modi e forme di legge, anche in riferimento alla dichiarazione di immediata eseguibilità;

DELIBERA

- 1) di approvare il Piano Particolareggiato descritto in parte narrativa, presentato dalle Ditte Tavernelle S.r.l. con sede in Via Farini n. 6 – Bologna e Gigliola Costruzioni S.r.l. con sede in Via G. Leopardi n. 6 – Bologna, in qualità di proprietarie dell’area identificata nel V.C.T. del Comune al Foglio n. 57 – mappali 214 – 718 – 719 – 863 – 865 – 866 – 869 – 870 ed alle condizioni formulate:
 - a) dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta N. 7 in data 18.11.2008;
 - b) dall’ARPA con Nota del 19.11.2008 prot. 2008/0016995, pervenuta in data 21.11.2008 al prot. gen. N. 0015305;
 - c) dall’Azienda Sanitaria Locale di Bologna con Nota del 16.12.2008 prot. 164666/150201, pervenuta in data 30.12.2008 prot. gen. N. 0017179;
 - d) da HERA Bologna S.r.l. con Nota del 30.01.2009 prot. 6148/09, pervenuta in data 02.02.2009 prot. gen. N. 0001328;
- 2) di dare atto che il Piano è attuativo di un’area classificata nel P.R.G. vigente come “Zona Omogenea C1.14 – Residenziale da edificare”, posta in località Osteria Nuova – Via Gramsci – e identificata nel V.C.T. del Comune al Foglio n. 57 – Mappali 214 – 718 – 719 – 863 – 865 – 866 – 869 – 870;
- 3) di precisare che, del Piano in oggetto fanno parte i seguenti elaborati, agli atti dell’Ufficio Tecnico Comunale:
 - Tav. 1 - Stato di fatto –Piano quotato e sezioni altimetriche;
 - Tav. 2 - Progetto – Inquadramento generale del comparto;
 - Tav. 3 - Progetto – planimetria generale – Calcolo e verifica standards ed Aree extrastandard;
 - Tav. 4 - Progetto – Planivolumetrico di progetto;
 - Tav. 5 - Progetto – progetto del verde;
 - Tav. 6 - Relazione tecnica sull’impianto del verde;
 - Tav. 7a - Progetto – Tipologie Edilizie;
 - Tav. 7b - Progetto – Tipologie Edilizie;
 - Tav. 8 - Progetto – Schema rete fognature acque bianche;
 - Tav. 9 - Progetto – Schema rete fognature acque nere;
 - Tav. 10 - Progetto – Schema rete di distribuzione acqua;
 - Tav. 11 - Progetto – Schema rete di distribuzione gas;
 - Tav. 12 - Progetto – Schema rete distribuzione energia elettrica;
 - Tav. 13 - Progetto – Schema rete di distribuzione telefono;
 - Tav. 14 - Progetto – Schema rete Pubblica Illuminazione;
 - Tav. 15 - Progetto – Sezioni stradali;
 - Fascicolo a - Stralcio PTPR, PTCP, PRG, Piano Stralcio Bacino Samoggia;
 - Fascicolo b - Documentazione catastale;
 - Fascicolo c - Documentazione fotografica;
 - Fascicolo d - Relazione Generale;
 - Fascicolo e - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Fascicolo f - Stima Opere di Urbanizzazione primaria;
 - Fascicolo g - Relazione Geologica;
 - Fascicolo h - Valutazione Impatto Acustico;
 - Fascicolo i - Bozza Convenzione.
- 4) di approvare lo Schema di Convenzione disciplinante la realizzazione delle opere, che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;
- 5) di dare atto quanto segue:
 - a) provvederà alla stipula della Convenzione, il Responsabile della III^ Area Tecnica, Arch. Olimpia Barbieri, dando mandato allo stesso di inserire nell’atto pubblico, fatta salva la sostanza del negozio, così come risulta configurato nel presente provvedimento ed in quelli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 18 DEL 25/02/2009

richiamati, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili medesimi, nonché errori materiali intervenuti nella descrizione degli immobili medesimi, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti la controparte, a precisare e riportare superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale ed includere clausole di rito e di uso;

- b) le spese inerenti la stipulazione e la registrazione della Convenzione in predicato, sono a totale carico della Ditta richiedente;
 - c) che verrà adempiuto a quanto previsto dalla L.R. N. 46/'88 – Art. 4;
- 6) di dare infine atto che è stato acquisito il parere favorevole sul provvedimento di cui all'oggetto, ai sensi dell'Art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000, espresso dal funzionario responsabile;
- 7) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134 – 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO
F.to Valerio Toselli

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione presso questo Albo Pretorio per la durata di giorni quindici dal 10/03/2009 al 25/03/2009, a norma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000.

Sala Bolognese, li 10/03/2009

L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
F.to Luana Cocchi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Sala Bolognese, li

SI CERTIFICA

CHE LA SUESTESA DELIBERAZIONE

[*] E' **diventata esecutiva il 20/03/2009** per decorrenza dei termini ai sensi di legge.

[*] E' stata dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - D.Lgs. n. 267/2000.

[] E' stata _____

Sala Bolognese, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Sala Bolognese, li



PARERI AI SENSI EX ART. 49 DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000

Deliberazione di

Consiglio Comunale

Giunta Comunale

Oggetto: n. 18

Seduta del 25/02/2009

OGGETTO: APPROVAZIONE P.P.I.P. C1.14 RESIDENZIALE DA EDIFICARE IN LOCALITA' OSTERIA NUOVA - DITTE TAVERNELLE SRL E GIGLIOLA COSTRUZIONI SRL

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA	PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE
<p>DATA: 17/02/2009</p> <p>Servizio Proponente</p> <p>SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO</p> <p><i>Si esprime parere favorevole</i></p> <p>IL RESPONSABILE AREA</p> <p>F.to Barbieri Olimpia</p>	<p>DATA:</p> <p>Euro ()</p>

SCHEMA DI CONVENZIONE

Repertorio

Raccolta

(Legge 17.08.1932 n. 1150 e Legge Regionale 7.12.1978 n. 47)

Comparto C1.14 (Osteria Nuova)

Alla presente scrittura privata da conservare nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni ed a cura del quale deve essere registrata e trascritta, intervengono come parti interessate, i sottoscritti signori, in proprio e nelle vesti infraprecisate :

1) Arch. Olimpia Barbieri nata a Bologna il 18/12/1980, C.F. BRBLMP80T58A944W, per la carica domiciliato presso la casa Comunale del Comune di Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1, in qualità di Responsabile III° Area Tecnica, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del **COMUNE DI SALA BOLOGNESE**, con sede in Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1 – C.F. del Comune 80014630372, al presente atto autorizzato ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000, per dare esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n°

del esecutiva ad ogni effetto, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

2), nato a Bologna il giorno 19.., domiciliato in Bologna Via Farini n. 6 – C.F., Legale Rappresentante della **TAVERNELLE s.r.l.**, con sede in Bologna Via Farini n. 6, codice fiscale e Partita IVA 02719461200 a ciò autorizzato dai poteri come da Statuto;

2), nato a Bologna il giorno 19.., domiciliato in Bologna Via Leopardi n. 6 – C.F., Legale Rappresentante della **GIGLIOLA COSTRUZIONI s.r.l.**, con sede in Bologna Via Leopardi n. 6, codice fiscale e Partita IVA 03796870370 a ciò autorizzato dai poteri come da Statuto;

VISTA

- la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge 28.01.1997 n. 10 e la legge 05.08.1978 n. 457;
- i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;
- la Legge Regionale 12.01.1978 n. 2;
- la Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 226 del 09.12.1998 e del Consiglio Comunale n. 13 del 25.03.1999, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, assunta sulla base di provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni,
- la delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 28.11.1997, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione generale ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale;
- il progetto del Piano Particolareggiato del comparto C1.14 (Osteria Nuova), completo degli elaborati previsti dalla Legge e dal Regolamento Edilizio vigente e più precisamente :
Tav 1 Stato di fatto – Piano quotato e sezioni altimetriche
Tav 2 Progetto - Inquadramento generale del comparto
Tav 3 Progetto – Planimetria generale e profili. Calcolo e verifica standards ed aree extrastandards
Tav 4 Progetto – Planivolumetrico di progetto
Tav 5 Progetto – Progetto del verde

Tav.6 Relazione tecnica sull'impianto del verde
Tav. 7a Progetto – Tipologie edilizie
Tav. 7b Progetto – Tipologie edilizie
Tav 8 Progetto – Schema rete fognature acque bianche
Tav 9 Progetto- Schema fognature acque nere
Tav 10 Progetto – Schema rete di distribuzione acqua
Tav 11 Progetto – Schema rete di distribuzione gas
Tav 12 Progetto – Schema rete di distribuzione energia elettrica
Tav 13 Progetto – Schema rete di distribuzione telefono
Tav 14 Progetto – Schema rete Pubblica Illuminazione
Tav 15 Progetto – Sezioni stradali
Fascicolo A - Stralcio PTPR, PTCP, PRG , Piano stralcio Bacino Samoggia
Fascicolo B - Documentazione catastale
Fascicolo C - Documentazione fotografica
Fascicolo D - Relazione Generale
Fascicolo E - Norme Tecniche di Attuazione
Fascicolo F - Stima Opere di Urbanizzazione primaria
Fascicolo G - Relazione geologica
Fascicolo H - Bozza Convenzione
Fascicolo I - Valutazione Impatto acustico

VISTI i seguenti pareri espressi in merito al progetto:

- parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio nella seduta N. 7 del 18/11/2008;
- parere espresso da ARPA – Sezione Provinciale di Bologna – Distretto Territoriale di Pianura in data 19/11/2008 prot. 2008/0016995, pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data 21/11/2008 al PG. 0015305;
- parere espresso da Azienda USL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica – sede di Bologna, in data 16/12/2008 prot. 164666/150201, pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data 30/12/2008 al PG. 0017179;
- parere espresso da Hera S.P.A in data 30/01/2009 prot. 6148/09, pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data 02/02/2009 PG 0001328;

PREMESSO

- che con deliberazione consiliare n. 68 del 30.09.1994 è stato adottato il P.R.G. del Comune di Sala Bolognese, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 114 del 17.02.1997, successivamente modificato con varianti specifiche, il tutto denominato nel proseguo con la locuzione di “PRG in vigore”.
- che nel PRG vigente è stata inclusa un'area identificata al catasto terreni al foglio 57 , mappali 214, 863, 865, 866, 869, 870, 872, 873, 875 della superficie complessiva di mq. 39.780 (63,13%) di proprietà della Tavernelle s.r.l. ed al foglio 57 mappali 718 e 719 della superficie complessiva di mq. 23.230 (36,87%) di proprietà della Gigliola Costruzioni s.r.l. per una superficie territoriale complessiva di mq. 63.010
- che detta area è classificata nelle tavole di zonizzazione come segue:
“Zona residenziale di espansione” comparto C1.14 (Osteria Nuova) con una SU massima assentita di mq. 9.200.
- che a seguito della domanda delle proprietà, il Comune di Sala Bolognese con delibera della Giunta Comunale n. 121 del 27.09.2007 ha autorizzato la presentazione del progetto del Piano Particolareggiato del comparto in parola;
- che il Comune di Sala Bolognese ha approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al Comparto C1.14 con delibera del Consiglio Comunale N.in data

- che deve ora procedersi alla traduzione in apposita scrittura privata degli accordi presi in ordine al Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso riferimento ai documenti tecnici ed amministrativi che, tutti debitamente firmati dalle Parti per accettazione, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune con i protocolli n. 13277 del 10.10.2008, documenti che in seguito verranno citati come "atti di progetto".

CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti soggetti, in proprio e nelle vesti sopraindicate, quali titolari dei diritti delle proprietà sopraindicate, dichiarano di assumere per sé e per i propri aventi causa le seguenti obbligazioni, convenute in ordine all'intervento, alle condizioni tutte che vengono accettate pienamente e senza riserve.

Art. 1 - L'attuazione del Piano Particolareggiato è subordinata al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria riguarderà le strade, i parcheggi, le fognature, gli impianti tecnici ed il verde pubblico attrezzato.

Il rilascio dell'Autorizzazione per l'attuazione del Piano Particolareggiato resta inoltre subordinata alla registrazione della presente Convenzione.

Art. 2 - Sono a carico del Concessionario, a completo scomputo degli Oneri di Urbanizzazione primaria, le seguenti opere e spese, che saranno eseguite con le modalità ed in conformità agli elaborati del progetto esecutivo, di cui al precedente art. 1 ed in particolare :

A) STRADE

La viabilità a servizio del Comparto C1.14 avrà la conformazione prevista in progetto, completa di marciapiede e ove previsto da una pista ciclabile.

Dalle strade del Comparto si accederà, a raso tramite passi carrai, ai singoli edifici.

Il cassonetto stradale sarà realizzato per tutte le parti carrabili (viabilità e parcheggi) a più strati di inerti (sabbietta, frantumato di demolizione e misto stabilizzato) posati secondo gli spessori raffigurati nell'elaborato grafico ed avrà finitura superficiale in conglomerato bituminoso. La carreggiata e l'area destinata a parcheggio avranno delimitazione con cordoli su tutti i lati.

Sarà predisposta idonea segnaletica orizzontale e verticale in ottemperanza al Codice della Strada mediante strisce, segnali a palo al fine di informare l'utenza sulle modalità e caratteristiche della circolazione.

B) PARCHEGGI PUBBLICI

Saranno realizzati parcheggi pubblici con la conformazione prevista in progetto.

C) FOGNATURE

Sono previste due reti di smaltimento separate, una per le acque nere ed una per le acque meteoriche (bianche) aventi sviluppo evidenziato negli specifici elaborati grafici.

La rete acque nere sarà collegata al collettore di raccolta esistente delle acque nere già collegato al depuratore comunale.

La rete acque bianche sarà immessa nella fognatura comunale esistente, eseguita con condutture in PVC ad alta resistenza. L'immissione nella nuova linea di progetto da parte delle reti degli edifici avverrà previo passaggio in pozzetto dotato di Sifone Firenze.

Per quanto attiene le acque bianche, le acque stradali saranno raccolte da caditoie in metallo (ghisa) poste ai margini delle carreggiate e confluenti, tramite cassette in cls, nella dorsale in PVC al centro della strada, che avrà pozzetti di ispezione cadenzati. A tale dorsale confluiranno anche le altre acque bianche degli edifici.

D) RETE IDRICA E GAS

Entrambe le reti si allacceranno su via Gramsci e le condotte avranno le sezioni previste da Hera S.p.A..

Le reti saranno poste in sede stradale e collegate ai contatori situati in appositi manufatti per l'alloggiamento degli stessi posti sulle recinzioni di confine.

E) RETE TELEFONICA

Realizzazione delle reti telefonica e telematica sulle strade al servizio dei lotti come da progetto approvato da TELECOM .

F) RETE ENERGIA ELETTRICA

Per l'elettrificazione del comparto è prevista la realizzazione di una cabina elettrica.

Il progetto prevede linee in **MT** e **BT** con pozzetti di ispezione in sede stradale e collegamento ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori posti sulle recinzioni di confine.

G) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di pubblica illuminazione sarà collegata alla attuale presente su Via Gramsci. Sarà costituita da pali troncoconici di tipo stradale Ht = 10 mt con testa palo e corpo illuminante da 250 W s.a.p.

H) SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO

Saranno piantumate alberature ed arbusti in numero adeguato come da progetto approvato e con gli approfondimenti che saranno effettuati nel progetto delle opere di urbanizzazione.

Il Concessionario si impegna altresì ad apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni, con particolare riguardo alle tipologie di materiali impiegati, che l'Amministrazione Comunale richiederà in sede di approvazione del Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in quanto strumento di maggior dettaglio delle medesime.

Art. 3 - Per quanto riguarda gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie, ed al contributo relativo al Costo di Costruzione di cui alla Legge 10/1977 rimane convenuto che sarà corrisposto dai richiedenti le singole concessioni al Comune di Sala Bolognese nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia.

Si precisa che l'onere di urbanizzazione secondaria, in vigore al momento del pagamento dello stesso, sarà decurtato della percentuale del 7% relativa ai parcheggi pubblici che vengono realizzati direttamente dal Concessionario. Ogni modifica relativa agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, quota parte da corrispondere in danaro, e del contributo relativo al Costo di Costruzione di cui alla Legge 10/1977, successiva alla stipula della presente convenzione sarà impegnativa per la Ditta Concessionaria o suoi aventi causa.

Art. 4 - Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Concessionario, nel momento in cui questi ne faranno richiesta e comunque entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di rilascio del certificato di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nei tempi stabiliti dall'Amministrazione Comunale nell'atto autorizzativo delle medesime.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra, il Concessionario presterà, contestualmente al ritiro della Concessione Edilizia delle opere di urbanizzazione, idonea fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare, valori maggiorati del 20%.

L'ammontare complessivo di detta fidejussione è di € 756.525,50 così ripartito:

- Strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali-segnaletica	€ 256.892,00
- Illuminazione Pubblica	€ 49.600,00
- Fognature acque bianche e acque nere	€ 128.675,00
- Rete Energia Elettrica	€ 38.210,00
- Rete telefonia fissa	€ 12.540,00
- Rete gas e acqua potabile	€ 77.302,50
- Sistemazione a verde	€ 193.306,00
Totale Costo Opere	€ 756.525,50

IVA sulle opere :

10% su strade-fognature-ill.ne-verde-segnaletica	€ 62.847,30
20% su energia elettrica-gas e acq.edotto-telefonia	€ 12.805,25
TOTALE URBANIZZAZIONI	€ 832.178,05

La fidejussione dovrà essere aggiornata a cadenza biennale sulla base della variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito – ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito - dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

La fideiussione di cui sopra sarà prestata separatamente dalle due proprietà e più precisamente per il 63,13% da Tavernelle s.r.l. e per il 36,87% da Gigliola Costruzioni s.r.l.

Art. 5 - Dietro richiesta del Concessionario il Comune di Sala Bolognese, previa liberazione della garanzia, potrà prendere in carico le opere e le aree urbanizzate, anche a stralci funzionali, a condizione che le opere siano collaudate.

La riduzione della fidejussione a garanzia di cui al precedente articolo avverrà su autorizzazione del Responsabile 3° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio nella misura del 50% dell'ammontare totale, ad avvenuta ultimazione delle reti di servizio e delle massicciate stradali (escluso manto bituminoso).

Il restante 50% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione del Responsabile 3° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

Art. 6 - L'esecuzione completa e regolare delle opere dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera.

Le spese gli oneri e l'onorario al collaudatore sono a carico del Concessionario.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle opere.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Concessionario entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione scritta dell'ultimazione lavori, il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

Art. 7 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno risultare in ogni caso complete al momento della ultimazione della totalità degli edifici; in caso contrario, saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto e difettoso, utilizzando la somma versata a garanzia facendo gravare sul Concessionario l'eventuale maggiore spesa.

Art. 8 - La manutenzione delle aree ed opere realizzate dal Concessionario a scampo degli Oneri di urbanizzazione, avverrà a cura e spese del Concessionario fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Sono a carico del Concessionario le spese relative al frazionamento e notarili per il passaggio delle aree e delle opere di urbanizzazione al Demanio Comunale.

Art. 9 - Il Concessionario dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

Art. 10 - Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche per stralci funzionali.

Il tappeto di usura delle strade potrà essere realizzato contemporaneamente alla ultimazione di tutti i fabbricati

Le essenze arboree, previste nell'ambito del verde pubblico, dovranno essere state piantumate ed avere superato un periodo di attecchimento di almeno tre stagioni vegetative prima della consegna delle aree al Comune di Sala Bolognese.

Art. 11 – Al Comparto in oggetto, come previsto nelle Norme di Attuazione del vigente PRG, e posto a carico la cessione, da parte delle proprietà, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale di mq. 3.036,00 di Superficie Utile pari al 33% della superficie utile massima ammessa (mq. 9.200).

Detta superficie utile sarà pertanto ceduta per mq. 1.916,50 da Tavernelle s.r.l. e per mq. 1.119,50 dalla Gigliola Costruzioni s.r.l.

I lotti identificati per la cessione in parola sono quelli identificati nelle tavole di progetto con le lettere L10 di proprietà della Tavernelle s.r.l. e L5 e L6 di proprietà della Gigliola Costruzioni s.r.l.

La cessione dei lotti sopra indicati avverrà al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, previo frazionamento redatto a cura e spese del Concessionario.

Gli oneri e le spese conseguenti e derivanti da tale cessione saranno a carico delle Parti come stabilito per Legge.

Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto sono totalmente a carico dei Concessionari; mentre quelle poste al di fuori del Comparto saranno ripartite proporzionalmente alle superfici utili di effettiva competenza.

Il Comune di Sala Bolognese, qualora sussistano i presupposti di legge, nel caso avvenga nella determinazione di alienare i lotti di sua competenza, sopraccitati, riserverà il diritto di prelazione all'acquisto al Concessionario. Qualora il Concessionario non eserciti detto diritto l'Amministrazione procederà con la vendita nei modi e nelle forme che riterrà più opportune fermo restando l'obbligo dell'Acquirente a rifondere ai Concessionari la quota parte di sua competenza delle spese dai medesimi sostenute per la realizzazione delle opere fuori comparto.

Art. 12 - A seguito di intercorsi accordi tra la Provincia di Bologna, il Comune di Sala Bolognese ed il Comune di Calderara di Reno è stato posto a carico del comparto C1.14 la realizzazione del nuovo svincolo tra la Via Ferrovia e la SP "Persicetana" da realizzarsi in territorio di Calderara di Reno.

Il progetto di massima di detto svincolo, redatto a cura e spese dei concessionari, è stato approvato dalla Provincia di Bologna con nota del 04.06.2008 PG 0231033 e dal Comune di Calderara di Reno con delibera della Giunta Comunale del 14.04.2008 (nota del 13.06.2008 PG 16006) e depositato agli atti del Comune di Sala Bolognese in data 23.03.2008 PG 3712.

Il progetto definitivo di detta opera sarà presentato dai Concessionari per ottenere le necessarie approvazioni entro 180 giorni dalla data di approvazione dello stesso da parte della competente Soprintendenza.

L'ammontare delle opere ed oneri per la realizzazione del nuovo svincolo è di euro 266.767,12 come risulta dal quadro economico del progetto.

Il piano particellare di esproprio ed il frazionamento delle aree effettivamente utilizzate per l'esecuzione dell'opera sono a carico del Concessionario, mentre le procedure espropriative, le indennità di esproprio e la presa in carico delle aree stesse sono a carico del Comune di Calderara di Reno.

Il termine massimo per l'avvio dei lavori di detta opera è fissato ingiorni naturali e consecutivi dalla data di rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Calderara di Reno.

Il termine per il completamento dell'innesto della Via Ferrovia sulla Via Persicetana è fissato in 1095 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna, da parte del Comune

di Calderara di Reno, di tutte le aree necessarie alla realizzazione dell'opera, fatto salvo cause di forza maggiore.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire del primo edificio da realizzare nel comparto in parola il Concessionario dovrà rilasciare al Comune di Sala Bolognese apposita fidejussione, a garanzia della corretta esecuzione dell'opera in parola, dell'ammontare di euroche dovrà essere aggiornata a cadenza biennale sulla base della variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

La fidejussione di cui sopra sarà prestata separatamente dalle due proprietà e più precisamente per il 63,13% da Tavernelle s.r.l. e per il 36,87% da Gigliola Costruzioni s.r.l. Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito – ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito - dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

La riduzione della fidejussione a garanzia di cui sopra avverrà su autorizzazione del Responsabile 3° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, in corso d'opera, fino ad un massimo del 90% dell'ammontare totale dei lavori, sulla base di apposite certificazioni rilasciate dal Direttore dei Lavori mentre il restante 10% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione del Responsabile 3° Settore Pianificazione e Gestione del Territorio al favorevole collaudo di tutte le opere in parola.

L'esecuzione completa e regolare delle opere dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto a un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera.

Le spese gli oneri e l'onorario al collaudatore sono a carico del Concessionario.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle opere.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Concessionario entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione scritta dell'ultimazione lavori, il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

Art. 13 - La validità della presente Convenzione è fissata in anni dieci dalla data della stipula della stessa.

Art. 14 - I dati metrici del Piano Particolareggiato sono i seguenti :

- a) Superficie Territoriale Complessiva 63.010 mq.
- b) Superficie Utile edificabile (Su) complessiva di ammissa mq. 9.200
- c) Superficie Utile edificabile (Su) complessiva di progetto mq. 9.200
- d) Verde Pubblico e attrezzato richiesto mq. 5.888,00
- e) Verde Pubblico e attrezzato di progetto mq. 6.150,00
- f) Verde extra standard richiesto mq. 8.702,00
- g) Verde extra standard di progetto mq. 12.176,00
- h) Parcheggi Pubblici richiesti mq. 1.104,00
- i) Parcheggi Pubblici di progetto mq. 1.678,00
- l)

Art. 15 - Ogni modifica successiva alla stipula della presente convenzione, sarà impegnativa per il concessionario o suoi aventi causa.

Art. 16 - Il Concessionario si obbliga a trasferire i patti della presente convenzione negli eventuali atti di compravendita, stipulati successivamente alla presente convenzione , delle aree edificabili comprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in parola . E'

vietata comunque la vendita pro quota delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, per le quali l'eventuale cessione deve comprendere la totalità delle medesime.

Art. 17 - Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione ed in caso di modifica di destinazione d'uso, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 7,8,9,10,11,12,13 e 20 della Legge 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 18 - La risoluzione di qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti nell'esecuzione e/o interpretazione del presente atto, se non risolta in via amichevole sarà devoluta al giudizio di un Collegio Arbitrale il quale giudicherà secondo diritto e funzionerà secondo le norme dettate dal Codice di Procedura Civile in materia di arbitrato rituale.

Le parti all'insorgere di una controversia, nomineranno un Arbitro ciascuna, mentre il Presidente del Collegio sarà nominato di comune accordo dagli Arbitri indicati dalle Parti, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Bologna.

Uguualmente al Presidente del Tribunale di Bologna sarà richiesta la nomina di quegli arbitri che le Parti convenute in giudizio arbitrale non abbiano provveduto a designare nei modi e nei termini di cui all'art. 810 c.p.c.

Le parti si obbligano ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso, anche in ordine alle relative spese ed agli onorari degli Arbitri.

La sede del collegio sarà Bologna.

Art. 19 - Tutte le spese relative alla presente Convenzione, e formalità conseguenti, trascrizione compresa, se ed in quanto accettata dal Signor Conservatore competente, sono a carico esclusivo del Concessionario.