

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



## COMUNE DI SALA BOLOGNESE

*Città Metropolitana di Bologna*

APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA LR N. 24/2017 AVENTE AD OGGETTO IL "TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI"

Nr. Progr. **136**  
Data **28/09/2023**  
Seduta NR. **34**  
Titolo **6**  
Classe **2**  
Sottoclasse **0**

L'anno *DUEMILAVENTITTE* questo giorno *VENTOTTO* del mese di *SETTEMBRE* alle ore 12:30 convocata con le prescritte modalità, presso la solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BASSI EMANUELE	SINDACO	S
RIBERTO ELEONORA	ASSESSORE	S
TRAPPELLA ORNELLA	ASSESSORE	S
BIANCHINI VALENTINO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 4</i>		<i>Totali Assenti: 0</i>

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. BASSI EMANUELE in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA LR N. 24/2017 AVENTE AD OGGETTO IL "TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI"

**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2004 è stato adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C1.8-B1, successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26/05/2005;
- la Convenzione Urbanistica del Comparto C1.8-B1, con firme autenticate dal notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna, è stata sottoscritta in data 27/06/2005, rep. 113.061/21.629;
- a seguito della grave crisi che ha interessato l'edilizia negli anni successivi, buona parte dell'edificabilità assegnata al Comparto C1.8-B1 (pari a 7.001 mq di SU) non si è potuta realizzare nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ad oggi scaduta;
- la capacità edificatoria residua del Comparto C1.8-B1, risulta di mq 6.735 di SU;
- il Soggetto privato ha realizzato circa il 70% delle opere di urbanizzazione primaria e il depuratore di Bagno di Piano;
- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all'interno del centro abitato della frazione di Bagno di Piano, di cui all'art. 30 della NTA "*Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione*";
- il RUE vigente identifica l'Ambito come AC\_2 "*Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione*" di cui all'art. 39 delle norme di RUE;

PREMESSO inoltre che:

- il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) del Comparto C1.14, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 25/02/2009;
- in data 27/09/2009 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica del Comparto C1.14 con firme autenticate dal notaio Giorgio Forni con atto rep. 61558/28942;
- le originarie proprietà del terreno interessato dal Comparto C1.14, Tavernelle srl e Gigliola srl hanno ceduto detto terreno alla società Fiorita srl che pertanto è divenuta unica proprietaria;
- in data 21/09/2022, PG n. 17543/2022 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 7/2021 delle opere di urbanizzazione primaria del comparto C1.14;
- in data 20/03/2023, PG n. 6037 è stato inviato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto C1.14;
- nel corso della recente pandemia denominata "Covid 19" ed alle conseguenti misure restrittive in ordine alla possibilità di spostamento dei cittadini per l'acquisto di generi alimentari, l'Amministrazione Comunale ha registrato la carenza di una struttura commerciale, a servizio della frazione Osteria Nuova che ha provocato non pochi disagi agli abitanti della frazione stessa;
- al fine di porre rimedio alla carenza di una struttura commerciale nella frazione Osteria Nuova, il Comune di Sala Bolognese nel PUG Assunto con delibera della Giunta Comunale n. 88 del 05/07/2022 ha previsto nell'elaborato R C1 Strategie per la Qualità urbana ed Ecologica ed Ambientale del Piano la possibilità di insediare nella frazione di Osteria Nuova una struttura commerciale;
- al fine di ampliare le dotazioni collettive e valorizzare paesaggisticamente l'area di Villa Terracini, il Comune nel PUG assunto, ha previsto la realizzazione di una vasta area a parco come da progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 14/03/2022 per la riqualificazione del Parco storico del complesso monumentale di Villa Terracini. Detto progetto interessa anche l'area posta di fronte alla Villa Terracini, della superficie catastale di mq 42.180 di

proprietà della società Gea srl, identificata al catasto terreni al foglio 57, mappale 14, terreni adiacenti il Comparto C14;

- il Soggetto Attuatore ha la disponibilità dell'area di proprietà di Gea srl in virtù di specifico accordo;

VALUTATO che:

- la società DOMUS HOLDING srl (attuale proprietaria del Comparto C1.8-B1), in data 05/05/2021 e con prot. n. 6870, ha presentato al Comune di Sala Bolognese una proposta di completamento del Comparto C1.8 -AC\_2 Bagno di Piano – Via Palazzazzo, mediante la presentazione di una variante al POC con valenza di PUA;
- il Comparto C1.8 -AC\_2 Bagno di Piano – Via Palazzazzo risulta compreso nel territorio urbanizzato TU, ai sensi della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii;
- il Comune, in seguito a diversi incontri, ha rappresentato al Soggetto Privato il desiderio di alleggerire la capacità edificatoria sulla frazione di Bagno di Piano, in quanto il Comparto C1.8-AC\_2 è posto in una zona del territorio con problematiche di tipo idraulico e in un contesto ancora scarsamente urbanizzato, delocalizzando una parte della capacità edificatoria ancora presente nel Comparto in oggetto, con conseguente incremento della superficie permeabile da destinare a parco pubblico, su altra parte del territorio comunale, più idonea ad ospitare della nuova edificazione, da prevedere attraverso un successivo procedimento di cui all'art. 61 della LR n. 24/2017, da recepire nella fase di formazione del PUG;
- il Soggetto privato si è impegnato a trasferire una capacità edificatoria pari a 1.000 mq di SU presso i terreni posti nella frazione Osteria Nuova, distinta al catasto terreni del Comune di Sala Bolognese al foglio 57, mappali 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, e 908, della Superficie Territoriale di mq 15.534, avente attualmente destinazione "DOT E" di proprietà della Agape srl con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03980071207;
- in data 15/10/2021 con Rep. 33 è stato sottoscritto l'Accordo art. 18, LR n. 20/2000 a recepimento di quanto sopra indicato;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la 5° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito denominato C1.8-AC\_2 Bagno di Piano, procedimento tutt'ora in corso;
- durante la Conferenza dei Servizi per l'ottenimento dei pareri, nulla osta e atti di assenso alla 5° variante al POC con valenza di PUA, da parte del Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno – Uffici territoriale di Bologna della Regione Emilia Romagna (prot. 17302 del 16/09/2022 e prot. 5124 del 18/03/2022) e dal Servizio Pianificazione urbanistica dalla Città Metropolitana di Bologna (prot. n. 5547 del 24/03/2022 e prot. n. 15019 del 08/08/2022) sono emerse delle richieste di chiarimento in quanto il comparto ricade interamente in fascia di Pertinenza fluviale del fiume Reno di cui all'art. 18 del Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico (PSAI) e interamente in aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti di cui agli articoli 31 e 32 della Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e i Piani stralcio del bacino idrografico del fiume Reno. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è entrato in salvaguardia con la pubblicazione del progetto di piano il 27/06/2001, ed è diventato pienamente, e tuttora, vigente con il completamento dell'iter amministrativo e con la pubblicazione sul B.U. della Regione Emilia-Romagna il 14/05/2003;
- durante l'incontro tenutosi in Città Metropolitana il 17/04/2023 alla presenza degli ingegneri Mariagrazia Ricci e Silvia Bernardi del Servizio Pianificazione Urbanistica di Città Metropolitana, Dott. Enrico Mazzini del Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna, Arch. Elena Lolli e Dott. Francesco Manunza per la proprietà, mentre per il Comune di Sala Bolognese Arch. Giuliana Alimonti, Arch. Chiara Biagi e Urb. Fabio Roman, è emersa l'esigenza di riportare il perimetro del comparto C1.8-AC\_2 Bagno di Piano allo stato precedente la variante PRG del 2004, con lo spostamento di una quota di capacità edificatoria (2.500 mq di SU) in altro comparto (C1.14), nella disponibilità della proprietà all'interno del territorio urbanizzato in corso di attuazione a Osteria Nuova, via Gramsci e di prevedere lo spostamento della capacità edificatoria mediante un art. 61 della L.R. n. 24/2017 (da inserire nel PUG prima della sua adozione);

VALUTATO che:

- nella suddetta convenzione urbanistica del Comparto C1.14 è posto a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione di uno svincolo per l'immissione della Via Ferrovia e la Via Persicetana, in Comune di Calderara di Reno e la cessione gratuita al Comune di lotti edificabili per una SU pari a mq. 3.036. La cessione dei lotti è prevista al momento del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione del Comparto. Le spese e gli oneri per la realizzazione dello svincolo di Via Ferrovia con Via Persicetana sono in quota parte di competenza anche dei lotti edificabili da cedere al Comune;
- gli oneri posti a carico del Soggetto Attuatore per il Comparto C1.14 con la convenzione del 27/09/2009 non sono, oggi, sia per effetto del mutamento del mercato, sia per il disinteresse da parte delle Amministrazioni coinvolte alla realizzazione delle opere, attuabili e sostenibili e rendono di fatto irrealizzabile l'intero Comparto C1.14;
- il Soggetto Attuatore si è reso disponibile, in alternativa agli oneri previsti nella convenzione del 27/09/2009, alla cessione a titolo gratuito dell'area posta di fronte alla Villa Terracini della superficie di mq. 42.180;

CONSIDERATO che la L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii prevede all'art. art. 61 che *“nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione”*;

CONSIDERATA la documentazione pervenuta con prot. n. 19215 del 25/09/2023, da parte dell'Arch. Elena Lolli, tecnico incaricato dalla proprietà avente ad oggetto il **“TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA , VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI”**;

PRESO ATTO dei contenuti della proposta presentata dalla società FIORITA SRL, con i seguenti intenti:

- **necessità di riportare il perimetro del comparto C1.8-AC\_2 Bagno di Piano allo stato precedente la variante PRG del 2004**, al fine di ricadere nelle condizioni previste dal PSAI (art. 18) per la realizzazione di misure di riduzione del rischio idraulico;
- **necessità di rigenerare a verde** la parte d'area eccedente la situazione ante variante PRG 2004, riconoscendone un valore ambientale importante, quale azione di misura di riduzione del rischio idraulico;
- **necessità di trasferire parte della capacità edificatoria del comparto C1.8-AC\_2 (pari a 2.500 mq)** situato in frazione di Bagno di Piano, presso il comparto C1.14 in via Gramsci a Osteria Nuova (piano urbanistico tutt'ora in corso di attuazione);
- **valorizzare l'assetto del territorio di Sala Bolognese**, in particolar modo per la frazione di Osteria Nuova (tra via Gramsci e la SP 568) in cui sono scarsi alcuni servizi per i cittadini, come il commercio di vicinato, uffici pubblici, un parco pubblico fruibile in cui poter organizzare eventi di promozione del territorio, il tutto collegato alla stazione ferroviaria di Osteria Nuova con nuovi percorsi ciclopedonali e con nuovi percorsi ciclopedonali nella vicina frazione di Tavernelle in Comune di Calderara di Reno;
- **necessità di ricostruire l'intera proprietà del complesso di Villa Terracini**, annettendo l'area verde posta sul prospetto principale, identificata al catasto terreni al foglio 57, mappale 14, della superficie di mq. 42.180, restituendo alla Villa il giardino nella sua interezza, ricostruendo il modello compositivo e riconoscimento botanico delle specie vegetali presenti;

VALUTATI gli elaborati del PUG, assunto con delibera di Giunta Comunale del 05/07/2022 n. 8, che riconosce nell'elaborato R C1 Strategie per la Qualità urbana ed Ecologica ed Ambientale del Piano la possibilità di insediare nella frazione di Osteria Nuova una struttura commerciale e ha previsto la realizzazione di una vasta area a parco nel complesso monumentale di Villa Terracini, come da progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 14/03/2022 per la riqualificazione del parco storico;

VERIFICATO che l'accordo deve indicare le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verificarne la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata;

CONSIDERATO inoltre che l'art. 61, comma 3 della LR 24/2017 stabilisce che l'accordo *“costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato”*;

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione Comunale ha valutato la documentazione pervenuta al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree in esame, sulla base degli elaborati e delle proposte presentate nonché sulla base degli obiettivi di interesse pubblico definiti dall'Amministrazione Comunale stessa da formalizzare attraverso la stipula di un accordo art. 61 della LR 24/2017 e ss.mm.ii.;
- tale processo ha avuto come esito il testo dell'accordo allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale e che si condivide in tutte le sue parti;

VALUTATA pertanto l'opportunità di concludere un apposito accordo pianificatorio con i privati ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 24/2017 volto a consentire l'attuazione della proposta di **“TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI”**;

RITENUTO necessario procedere all'approvazione dello schema di Accordo e suoi relativi allegati, in quanto ritenuti congrui e rispondenti alle esigenze e alle aspettative dell'Amministrazione Comunale, dando atto che la loro efficacia è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione e di approvazione dello strumento di pianificazione (PUG) cui accede;

DATO ATTO che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito, sulla proposta in oggetto per entrarne a far parte integrante e sostanziale:

- a) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area “Tecnica”, in ordine alla regolarità tecnica;
- b) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area “Finanziaria e Controllo” in ordine alla regolarità contabile;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;
- la L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- il PTM approvato con Delibera di Consiglio Metropolitan n. 16 del 12/05/2021;
- la proposta di PUG assunta con DGC n. 88 del 05/07/2022;
- la “Circolare recante le prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica” del 14/03/2018;

- il vigente Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

VISTO in particolare l'allegato Accordo art. 61 della L.R. n. 24/2017 e relativi allegati;

CON voti favorevoli e unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **D E L I B E R A**

- 1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare lo schema di accordo di cui all'art. 61 della L.R. n. 24/2017 da sottoscrivere con la società FIORITA SRL, avente ad oggetto il "TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI", allegato alla presente deliberazione;
- 3) di dare mandato al Direttore dell'Area Tecnica di procedere con tutti gli adempimenti conseguenti compresa la sottoscrizione dell'accordo di cui al punto 2, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale autorizzandolo ad inserire nei medesimi, qualora si rendesse necessario, fatta salva la sostanza dell'accordo così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili, con facoltà di provvedere, pertanto in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione del contenuto dei medesimi, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti;
- 4) di dare atto che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e che rimane subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei propri contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accedono e della conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Inoltre, stante la necessità di procedere,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTO l'articolo 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

# **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 136 DEL 28/09/2023**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
BASSI EMANUELE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA CICCIA ANNA ROSA

Sala Bolognese, Li 28/09/2023



# COMUNE DI SALA BOLOGNESE

*Città Metropolitana di Bologna*

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero Delibera **136** del **28/09/2023**

**AREA TECNICA**

### OGGETTO

**APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA LR N. 24/2017 AVENTE AD OGGETTO IL "TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI"**

### *PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267*

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>IL DIRETTORE DI AREA</p> <p>Data 25/09/2023</p> <p>ALIMONTI GIULIANA</p>
<p>IL DIRETTORE AREA FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b></p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI</p> <p>Data 27/09/2023</p> <p>DEGLI ESPOSTI MARICA</p>

OGGETTO:

APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA LR N. 24/2017 AVENTE AD OGGETTO IL "TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI"

ACCORDO CON I PRIVATI

(art. 61 LR n. 24/2017)

**TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA DAL COMPARTO C1.8-AC\_2 BAGNO DI PIANO AL COMPARTO C1.14 OSTERIA NUOVA, VALORIZZAZIONE DELLA FRAZIONE OSTERIA NUOVA E RICOSTRUZIONE DELL'INTERA PROPRIETA' DEL COMPLESSO DI VILLA TERRACINI**  
**00.00.2023**

In data \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la sede Municipale di Sala Bolognese in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 61 della Legge della Regione Emilia-Romagna n. 24/2017, si sono riuniti:

Arch. Giuliana Alimonti nata a Bazzano (Bo) il 20.01.1982 in qualità di Direttore della IV Area Tecnica, come da decreto sindacale n.6 del 30.04.2021 domiciliata per la carica presso la Residenza Municipale in legale rappresentanza del **Comune di Sala Bolognese**, con sede in Sala Bolognese (BO), Piazza Marconi n° 1, codice fiscale 80014630372 ed a quanto infra autorizzata con delibera della Giunta Comunale n. .... Del ....., nel proseguo denominato **Comune**;

Leonelli Marco nato a Bologna il 10.10.1961 in qualità di Amministratore Unico della Società **Fiorita s.r.l.** con sede in 40124 - Bologna, Via Luigi Carlo Farini n. 6 - codice fiscale e partita IVA 02221201201, nel proseguo denominata **Soggetto Attuatore**;

PREMESSO che:

- con Delibera del Consiglio Comunale n.71 del 30/11/2004 è stato adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C1.8-B1, successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26/05/2005;
- la Convenzione Urbanistica del Comparto C1.8-B1, con firme autenticate dal notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna, è stata sottoscritta in data 27/06/2005, rep. 113.061/21.629;
- a seguito della grave crisi che ha interessato l'edilizia negli anni successivi, buona parte dell'edificabilità assegnata al Comparto C1.8-B1 (pari a 7.001 mq di SU) non si è potuta realizzare nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ad oggi scaduta;
- la capacità edificatoria residua del Comparto C1.8-B1, risulta di mq 6.735 di SU;
- il Soggetto privato ha realizzato circa il 70% delle opere di urbanizzazione primaria e il depuratore di Bagno di Piano;
- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all'interno del centro abitato della frazione di Bagno di Piano, di cui all'art. 30 della NTA "*Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione*";
- il RUE vigente identifica l'Ambito come AC\_2 "*Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione*" di cui all'art. 39 delle norme di RUE;

PREMESSO inoltre che:

- il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) del Comparto C1.14, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 25/02/2009;
- in data 27/09/2009 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica del Comparto C1.14 con firme autenticate dal notaio Giorgio Forni con atto rep. 61558/28942;
- le originarie proprietà del terreno interessato dal Comparto C1.14, Tavernelle srl e Gigliola srl hanno ceduto detto terreno alla società Fiorita srl che pertanto è divenuta unica proprietaria;
- in data 21/09/2022, PG 17543/2022 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 7/2021 delle opere di urbanizzazione primaria del comparto C1.14;
- in data 20/03/2023, PG 6037 è stato inviato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto C1.14;
- nel corso della recente pandemia denominata "Covid 19" ed alle conseguenti misure restrittive in ordine alla possibilità di spostamento dei cittadini per l'acquisto di generi alimentari, l'Amministrazione Comunale ha registrato la carenza di una struttura commerciale, a servizio della frazione Osteria Nuova che ha provocato non pochi disagi agli abitanti della frazione stessa;
- al fine di porre rimedio alla carenza di una struttura commerciale nella frazione Osteria Nuova, il Comune di Sala Bolognese nel PUG Assunto con delibera della Giunta Comunale n. 88 del 05/07/2022 ha previsto nell'elaborato R C1 Strategie per la Qualità urbana ed Ecologica ed Ambientale del Piano la possibilità di insediare nella frazione di Osteria Nuova una struttura commerciale;
- al fine di ampliare le dotazioni collettive e valorizzare paesaggisticamente l'area di villa Terracini, il Comune nel PUG assunto, ha previsto la realizzazione di una vasta area a parco come da progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 14/03/2022 per la riqualificazione del Parco storico del complesso monumentale di Villa Terracini. Detto progetto interessa anche l'area posta di fronte alla Villa Terracini, della superficie catastale di mq 42.180 di proprietà della società Gea srl, identificata al catasto terreni al foglio 57, mappale 14, terreni adiacenti il Comparto C14;
- Il Soggetto Attuatore ha la disponibilità dell'area di proprietà di Gea srl in virtù di specifico accordo.

CONSIDERATO che:

- la società DOMUS HOLDING srl (attuale proprietaria del Comparto C1.8-B1), in data 05/05/2021 e con prot. n. 6870, ha presentato al Comune di Sala Bolognese una proposta di completamento del Comparto C1.8 -AC\_2 Bagno di Piano – via Palazzazzo, mediante la presentazione di una variante al POC con valenza di PUA;
- il Comparto C1.8 -AC\_2 Bagno di Piano – via Palazzazzo risulta compreso nel territorio urbanizzato TU, ai sensi della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii;
- il Comune, in seguito a diversi incontri, ha rappresentato al Soggetto Privato il desiderio di alleggerire la capacità edificatoria sulla frazione di Bagno di Piano, in quanto il Comparto C1.8-AC\_2 è posto in una zona del territorio con problematiche di tipo idraulico e in un contesto ancora scarsamente urbanizzato, delocalizzando una parte della capacità edificatoria ancora presente nel Comparto in oggetto, con conseguente incremento della superficie permeabile da destinare a parco pubblico, su altra parte del territorio comunale, più idonea ad ospitare della nuova edificazione, da prevedere attraverso un successivo

- procedimento di cui all'art. 61 della LR n. 24/2017, da recepire nella fase di formazione del PUG;
- il Soggetto privato si è impegnato a trasferire una capacità edificatoria pari a 1.000 mq di SU presso i terreni posti nella frazione Osteria Nuova, distinta al catasto terreni del Comune di Sala Bolognese al foglio 57, mappali 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, e 908, della Superficie Territoriale di mq 15.534, avente attualmente destinazione "DOT E" di proprietà della Agape srl con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03980071207;
  - in data 15/10/2021 con Rep. 33 è stato sottoscritto l'Accordo art. 18, LR n. 20/2000 a recepimento di quanto sopra indicato;
  - con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 21/12/2021 è stata adottata la 5° variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito denominato C1.8-AC\_2 Bagno di Piano, procedimento tutt'ora in corso;
  - durante la Conferenza dei Servizi per l'ottenimento dei pareri, nulla osta e atti di assenso alla 5° variante al POC con valenza di PUA, da parte del Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno – Uffici territoriale di Bologna della Regione Emilia Romagna (prot. 17302 del 16/09/2022 e prot. 5124 del 18/03/2022) e dal Servizio Pianificazione urbanistica dalla Città Metropolitana di Bologna (prot. 5547 del 24/03/2022 e prot. 15019 del 08/08/2022) sono emerse delle richieste di chiarimento in quanto il comparto ricade interamente in fascia di Pertinenza fluviale del fiume Reno di cui all'art. 18 del Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico (PSAI) e interamente in aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti di cui agli articoli 31 e 32 della Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e i Piani stralcio del bacino idrografico del fiume Reno. Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è entrato in salvaguardia con la pubblicazione del progetto di piano il 27/06/2001, ed è diventato pienamente, e tuttora, vigente con il completamento dell'iter amministrativo e con la pubblicazione sul B.U. della Regione Emilia-Romagna il 14/05/2003;
  - durante l'incontro tenutosi in Città Metropolitana il 17/04/2023 alla presenza degli ingegneri Mariagrazia Ricci e Silvia Bernardi del Servizio Pianificazione Urbanistica di Città Metropolitana, Dott. Enrico Mazzini del Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna, Arch. Elena Lolli e Dott. Francesco Manunza per la proprietà, mentre per il Comune di Sala Bolognese Arch. Giuliana Alimonti, Arch. Chiara Biagi e Urb. Fabio Roman, è emersa l'esigenza di riportare il perimetro del comparto C1.8-AC\_2 Bagno di Piano allo stato precedente la variante PRG del 2004, con lo spostamento di una quota di capacità edificatoria (2.500 mq di SU) in altro comparto (C1.14), nella disponibilità della proprietà all'interno del territorio urbanizzato in corso di attuazione a Osteria Nuova, via Gramsci e di prevedere lo spostamento della capacità edificatoria mediante un art. 61 della LR 24/2017 (da inserire nel PUG prima della sua adozione);

VALUTATO che:

- nella suddetta convenzione urbanistica del Comparto C1.14 è posto a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione di uno svincolo per l'immissione della Via Ferrovia e la Via Persicetana, in Comune di Calderara di Reno e la cessione gratuita al Comune di lotti edificabili per una SU pari a mq. 3.036. La cessione dei lotti è prevista al momento del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione del Comparto. Le spese e gli oneri per la realizzazione dello svincolo di Via Ferrovia con Via Persicetana sono in quota parte di competenza anche dei lotti edificabili da cedere al Comune;

- gli oneri posti a carico del Soggetto Attuatore per il Comparto C1.14 con la convenzione del 27/09/2009 non sono, oggi, sia per effetto del mutamento del mercato, sia per il disinteresse da parte delle Amministrazioni coinvolte alla realizzazione delle opere, attuabili e sostenibili e rendono di fatto irrealizzabile l'intero Comparto C1.14;
- il Soggetto Attuatore si è reso disponibile, in alternativa agli oneri previsti nella convenzione del 27/09/2009, alla cessione a titolo gratuito dell'area posta di fronte alla Villa Terracini della superficie di mq. 42.180;

VISTI inoltre:

- la documentazione relativa alla 5° variante al POC con valenza di PUA presentata in data xx/09/2023 prot. , in cui il Soggetto attuatore ha riportato il perimetro del comparto C1.8-AC\_2 Bagno di Piano allo stato precedente la variante PRG del 2004;
- lo schema progettuale, in variante a quello ad oggi vigente, predisposto dal Soggetto Attuatore, condiviso dal Comune (allegato al presente Accordo);

VALUTATI gli elaborati del PUG assunto con delibera di Giunta Comunale del 05/07/2022 n. 88;

VALUTATO il Piano Particolareggiato di Iniziativa privata C1.14 a Osteria Nuova, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 25/02/2009, tutt'ora in corso di attuazione;

RICHIAMATO l'Accordo con privati art. 61 LR 24/2017 denominato "PUG: progetto strategico "Porta Ciclovía del Sole" in località Osteria Nuova A Sala Bolognese (Bo)" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 113 del 31.08.2023 e sottoscritto in data 11/09/2023 Rep. 25/2023;

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

#### **ARTICOLO 1 – PREMESSE**

Le premesse sono parte integrante sostanziale del presente atto.

#### **ARTICOLO 2 – NATURA E FINALITÀ DELL'ACCORDO**

Il presente accordo, firmato ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, dimostra l'interesse pubblico dell'atto negoziale di cui al comma 2 dell'art. 61 della L.R. 24/2017.

L'interesse pubblico per lo spostamento della capacità edificatoria dal comparto C1.8-AC\_2 di Bagno di Piano al Comparto C1.14 di Osteria Nuova è definito in base alle seguenti considerazioni:

- **necessità di riportare il perimetro del comparto C1.8-AC\_2 Bagno di Piano allo stato precedente la variante PRG del 2004**, al fine di ricadere nelle condizioni previste dal PSAI (art. 18) per la realizzazione di misure di riduzione del rischio idraulico;
- **necessità di rigenerare a verde** la parte d'area eccedente la situazione ante variante PRG 2004, riconoscendone un valore ambientale importante, quale azione di misura di riduzione del rischio idraulico;
- **necessità di trasferire parte della capacità edificatoria del comparto C1.8-AC\_2 (pari a 2.500 mq)** situato in frazione di Bagno di Piano, presso il comparto C1.14 in via Gramsci a Osteria Nuova (piano urbanistico tutt'ora in corso di attuazione);
- **valorizzare l'assetto del territorio di Sala Bolognese**, in particolar modo per la frazione di Osteria Nuova (tra via Gramsci e la SP 568) in cui sono scarsi alcuni servizi per i cittadini, come il commercio di vicinato, uffici pubblici, un parco pubblico fruibile in cui poter

organizzare eventi di promozione del territorio, il tutto collegato alla stazione ferroviaria di Osteria Nuova con nuovi percorsi ciclopedonali e con nuovi percorsi ciclopedonali nella vicina frazione di Tavernelle in Comune di Calderara di Reno;

- **necessità di ricostruire l'intera proprietà del complesso di Villa Terracini**, annettendo l'area verde posta sul prospetto principale, identificata al catasto terreni al foglio 57, mappale 14, della superficie di mq. 42.180, restituendo alla Villa il giardino nella sua interezza, ricostruendo il modello compositivo e riconoscimento botanico delle specie vegetali presenti;

Il Comparto C1.14 a seguito delle variazioni contenute nello schema progettuale allegato sub A) ed agli obiettivi del presente Accordo avrà i seguenti dati metrici:

ST = 63.010 mq

SU = 12.842 mq di cui:

2.100 per commercio (1500 SV alimentare) e servizi

2.500 mq derivanti dal trasferimento di parte della capacità edificatoria del C18

1.140 mq a compensazione parziale della cessione dei terreni per la realizzazione del parco della Villa Terracini

Lo standard di verde pubblico e parcheggi pubblici sarà conforme ai parametri di legge.

## **ARTICOLO 3 – IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI**

### **3.1 Impegni del Soggetto Attuatore**

3.1.1 Entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune gli elaborati necessari per richiedere il nuovo accesso dalla Via Persicetana al Comparto C1.14.

3.1.2 Entro sei mesi dall'ottenimento dell'assenso alla realizzazione del nuovo accesso dalla Via Persicetana da parte del Comune previa autorizzazione da parte dell'ente gestore, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare gli elaborati necessari per ottenere l'approvazione della Variante al permesso di costruire n. 7/2021 del 21.09.2022 relativo alle Opere di Urbanizzazione primaria del Comparto C1.14.

3.1.3 A seguito dell'Approvazione del PUG il Soggetto Attuatore si impegna a presentare entro 12 mesi, l'Accordo Operativo per il trasferimento della capacità aggiuntiva di 2.500 mq dal comparto C1.8-AC\_2 al comparto C1.14 (comprensivo dell'introduzione di una quota del commercio di vicinato, pubblici esercizi, nuovo accesso sulla SP 568 e cessione dell'area verde davanti il complesso di Villa Terracini), ed a seguito dell'approvazione dell'Accordo Operativo stesso da parte del Comune sarà sottoscritta tra le Parti apposita Convenzione urbanistica integrativa di quella stipulata il 27/09/2009.

3.1.4 Entro 6 mesi dalla data di avvenuta approvazione dell'Accordo Operativo, il Soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa che avrà una durata di anni 10.

Entro 1 anno dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, il Soggetto attuatore si impegna a richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

3.1.5 Entro 2 anni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, il Soggetto attuatore si impegna a richiedere/presentare il/i titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione degli interventi relativi alla capacità edificatoria aggiuntiva di mq 2.500;

3.1.6 Il Soggetto attuatore si impegna a trasferire a titolo gratuito al Comune, unitamente alle opere di urbanizzazione del comparto C.1.14, l'area posta di fronte alla Villa Terracini della superficie di

mq. 42.180, salvo diversi accordi raggiunti dalle parti in sede di stipula della convenzione urbanistica;

### **3.2 Impegni del Comune**

3.2.1. A seguito della presentazione da parte del Soggetto Attuatore degli elaborati necessari per richiedere il nuovo accesso dalla Via Persicetana, il Comune si attiverà per ottenere i permessi/autorizzazioni necessarie di sua competenza.

3.2.2 Qualora richiesto dall'ente gestore della Via Persicetana (ANAS), Il Comune si attiverà per ottenere l'assenso da parte della proprietà degli immobili di cui al numero civico 2 per la chiusura dell'attuale passo, per mezzo del quale accedono alla Via Persicetana, e definire come nuovi ingressi, alla loro proprietà, quelli previsti nella nuova viabilità.

3.2.3 il Comune con l'approvazione del presente accordo si impegna a prorogare fino al 27.09.2030 la validità della Convenzione Urbanistica del 27/09/2009 rep. 61558/28942, mediante stipula di atto aggiuntivo alla convenzione stessa che ne proroga la validità;

3.2.4 il Comune a seguito dell'Approvazione del PUG si impegna ad assegnare all'area in oggetto mq 2.100 mq. di Su da destinare ad attività commerciale.

3.2.5 il Comune a seguito dell'approvazione definitiva della variante al POC con valenza di PUA del comparto AC\_2 (ex C18-B1) - Bagno di Piano, si impegna a trasferire nel comparto C1.14 una capacità edificatoria di mq. 2.500;

3.2.6 Qualora per qualsiasi motivo non fosse assentito l'ingresso alla struttura commerciale dalla Via Persicetana, il Comune potrà valutare di destinare la superficie utile dell'attività commerciale a uso abitativo.

3.2.7 Nelle more di approvazione della Variante al vigente PUA, il Soggetto Attuatore potrà presentare il Pdc degli edifici nei limiti delle SU assentite dal vigente PUA.

### **ARTICOLO 4 – APPROFONDIMENTI PROGETTUALI**

4.1 La necessità di svolgere approfondimenti nella fase di definizione degli interventi e conseguentemente di adeguarvi i progetti, non comporta una variante del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto.

4.2 La vasca di laminazione a servizio del Comparto C1.14 potrà essere realizzata nell'area posta di fronte a Villa Terracini. La vasca di laminazione dovrà conformarsi alle previsioni planimetriche e morfologiche previste nel progetto di riqualificazione del Parco storico di Villa Terracini.

4.3 Le acque bianche del Comparto C1.14 sono da recapitare nello scolo consorziale denominato "Sacerno" posto ad ovest del comparto stesso. Per raggiungere il punto di immissione delle acque bianche nello scolo Sacerno è prevista l'esecuzione di un tratto di fognatura parallela alla Via Persicetana la cui esecuzione deve essere assentita sia dall'ente gestore della strada che dai frontisti. Il Comune si impegna a emanare gli atti necessari alla realizzazione di detto tratto di fognatura delle acque bianche.

In alternativa al percorso succitato, per lo scarico delle acque bianche, il Soggetto Attuatore potrà valutare l'attraversamento della Via Persicetana per immettere le stesse nello scolo Sacerno adiacente sul lato nord della strada. Qualora, per qualsiasi motivo, le acque bianche non possano essere recapitate nello scolo Sacerno le stesse saranno recapitate nella fognatura esistente sulla Via A. Gramsci, previo assenso da parte di HERA.

### **ARTICOLO 5 – EFFICACIA DEGLI IMPEGNI –**

L'istituto del presente accordo è regolato dall'art. 61 della L.R. 24/2017 nel testo vigente.

La stipulazione dell'accordo è conseguente alla deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data .....

Relativamente al trasferimento dei mq. 2.500 dal Comparto C1.8 al Comparto C1,14 il presente Accordo deve intendersi quale provvedimento di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che impegna la Giunta a promuovere l'approvazione degli atti aventi i contenuti concordati. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, l'Accordo, per la sola parte che riguarda il trasferimento di Superficie Utile di mq. 2.500, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità. I contenuti sostanziali dell'accordo, rappresentati a livello sostanziale nelle schede allegate formeranno pertanto parte integrante della documentazione del PUG, che sarà adottato e successivamente approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi delle disposizioni di Legge vigenti in materia.

La ratifica dell'accordo stipulato, per la sola parte che riguarda il trasferimento di Superficie Utile di mq. 2.500, si intende perfezionata con la conferma, anche per fasi separate e successive, dei suoi contenuti nei provvedimenti deliberativi del Consiglio Comunale. L'efficacia urbanistica del presente Accordo si configura solo ad intervenuta ratifica dello stesso e con l'approvazione del PUG.

Nel caso in cui non venga approvata e convenzionata entro il 31/12/2023 la variante al POC con valenza di PUA dell'ambito AC\_2 (ex C18-B1) - Bagno di Piano, la possibilità di trasferire la superficie utile di mq 2.500 si intende decaduta.

#### **ARTICOLO 6 – DECADENZA DALL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI – CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA**

1. Al mancato rispetto da parte dei Soggetti Attuatori della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle dotazioni territoriali ed ecologiche ne conseguirà la decadenza.

2. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore di un sub-comparto, degli obblighi di cui all'art. 3 conseguirà la decadenza del presente Accordo per la parte relativa allo stesso e della corrispondente convenzione urbanistica.

3. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. n. 159/2011 con riferimento al/i Soggetto/i che ha/hanno proposto la stipula del presente Accordo Operativo. In caso di informazione antimafia interdittiva, acquisita nell'arco temporale di durata del presente Accordo, il Comune procede alla risoluzione dello stesso e della relativa Convenzione urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **ARTICOLO 7 – DURATA DELL'ACCORDO**

Il presente Accordo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore che saranno sciolti dalle loro obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla convenzione urbanistica che sarà sottoscritta.

#### **ARTICOLO 8 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

Il Comune si riserva di rivedere le determinazioni assunte in caso di mancato adempimento o mancata attuazione - anche parziale - delle obbligazioni e degli interventi nei termini contrattuali e temporali proposti e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica derivante dall'Accordo. L'avvio del procedimento di revisione delle determinazioni o di decadenza, previo atto dichiarativo della Giunta Comunale, sarà comunicato agli attuatori (o altro soggetto a qualsiasi titolo subentrante) inadempienti perché possano intervenire, coerentemente a quanto già definito

all'Art. 6. Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- escutere la garanzia in caso di mancato adempimento anche di uno solo degli impegni presi con il presente accordo nei tempi ivi previsti;

#### **ARTICOLO 9 – RINVIO E CONTROVERSIE**

Per quanto non contemplato nel presente accordo, si rinvia alle disposizioni di Legge, del codice civile ed in generale alla normativa applicabile in materia, ai provvedimenti già citati in premessa nonché agli strumenti urbanistico/edilizi vigenti all'atto di approvazione del PUG e/o di presentazione dei successivi titoli edilizi.

Per eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione all'interpretazione ed alla esecuzione del presente accordo, e ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo, le parti concordano sulla competenza del Foro di Bologna.

#### **ARTICOLO 10 – SPESE VARIE E FINALI**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il presente Accordo si intende stipulato facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dalla Società per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento. La Società si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

Le clausole del presente Accordo potranno essere variate o integrate solo con il consenso scritto delle Parti.

Per quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della L. n. 241/1990 e le norme del codice civile, in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 27/04/2016n. 679 (General Data Protection Regulation) e del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e successive modifiche e integrazioni, i dati personali e identificativi di cui al presente procedimento sono trattati per la conclusione degli obblighi convenzionali derivanti dal presente Accordo nonché degli obblighi procedurali e di pubblicità legale previsti dalle disposizioni di legge in premessa richiamate.

Il trattamento dei dati personali è realizzato per mezzo delle operazioni indicate all'articolo 4 punto n. 2) del G.D.P.R. I dati personali sono sottoposti a trattamento sia cartaceo che elettronico e/o automatizzato.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 136 DEL 28/09/2023



**COMUNE DI SALA BOLOGNESE**  
(CITTA' METROPOLITANA BOLOGNA)

**DESCRIZIONE DEI LAVORI**

**ACCORDO CON I PRIVATI (art. 61 L.R. 24/2017)**

Variante al Comparto C1.14 (Osteria Nuova) in corso di attuazione

<b>LA PROPRIETA'</b>	<b>SPAZIO UFFICIO TECNICO</b>
Sig. Leonelli Marco Amministratore Unico della Società Fiorita s.r.l. con sede a Bologna in via Luigi Carlo Farini n. 6 - 40124 Codice Fiscale e Partita IVA: 02221201201	
Firma	
<b>IL TECNICO</b>	
Arch. Elena Lolli C.F. LLL LNE 64B50 A944J coll. Arch. Monica Regazzi C.F. RGZ MNC 72C43 A944H	
Timbro e firma	
<b>OGGETTO TAVOLA</b>	ELABORATO 01
<b>AREE DI INTERVENTO</b>	SCALA 1 : 2000
	DATA Luglio 2023
	FILE -



Lollo Manunza Regazzi  
architettura urbanistica ambiente

Via Senzanome n. 40  
40123 Bologna  
Tel. 051/049.13.42  
e-mail: info@studiolmr.it

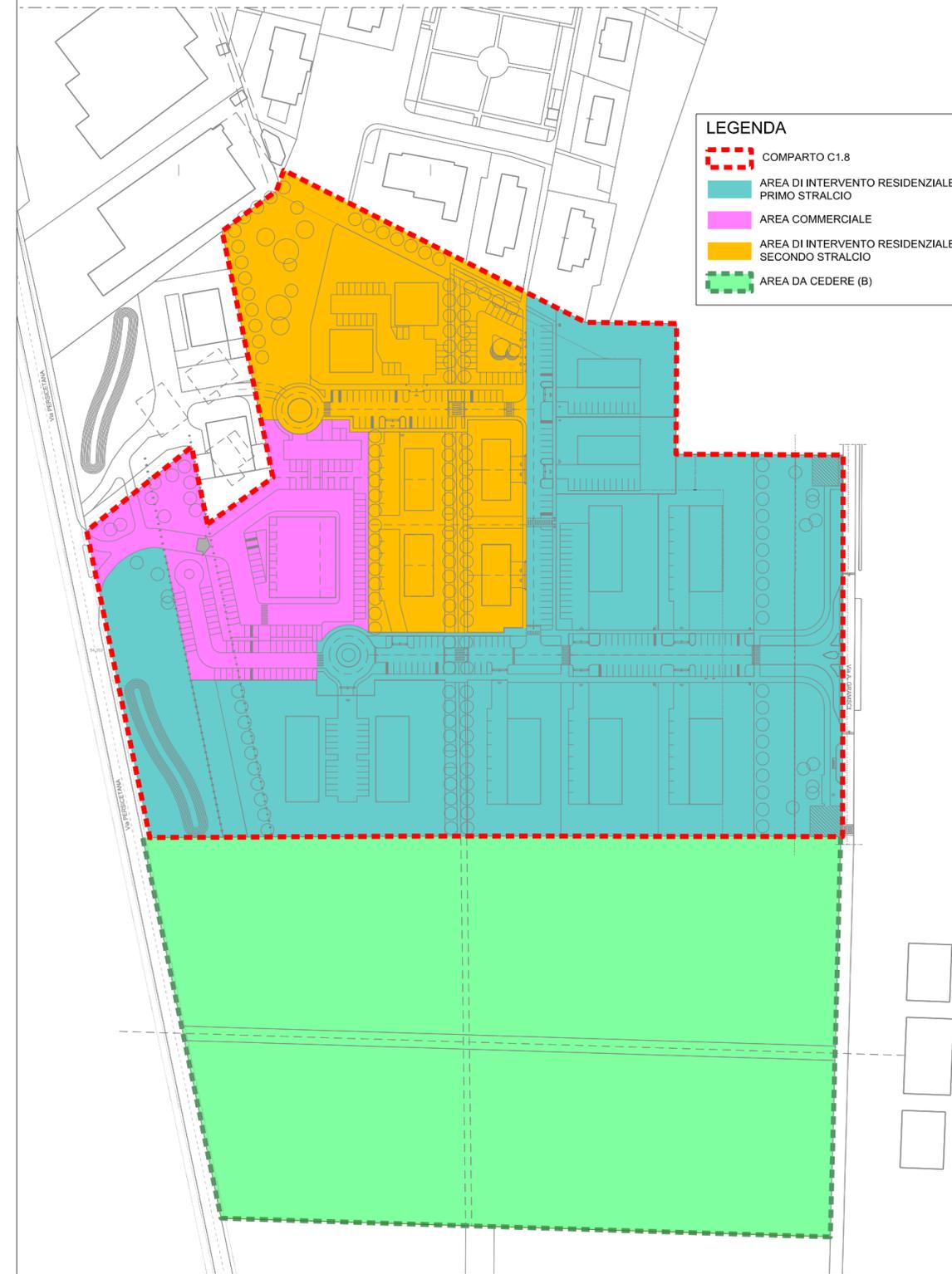
SCALA 1:2000



**LEGENDA**

- COMPARTO C1.8
- AREA DA CEDERE (B)

SCALA 1:2000



**LEGENDA**

- COMPARTO C1.8
- AREA DI INTERVENTO RESIDENZIALE PRIMO STRALCIO
- AREA COMMERCIALE
- AREA DI INTERVENTO RESIDENZIALE SECONDO STRALCIO
- AREA DA CEDERE (B)



**COMUNE DI SALA BOLOGNESE**  
(CITTA' METROPOLITANA BOLOGNA)

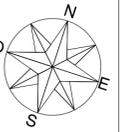
DESCRIZIONE DEI LAVORI

**ACCORDO CON I PRIVATI (art. 61 L.R. 24/2017)**

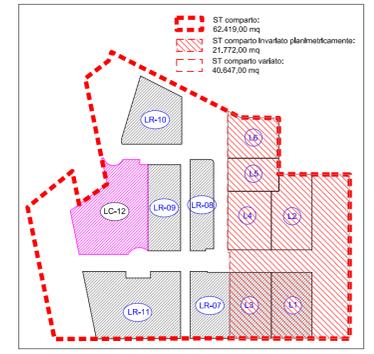
Variante al Comparto C1.14 (Osteria Nuova) in corso di attuazione

<b>LA PROPRIETA'</b>	<b>SPAZIO UFFICIO TECNICO</b>
Sig. Leonelli Marco Amministratore Unico della Società Fiorita s.r.l. con sede a Bologna in via Luigi Carlo Farini n. 6 - 40124 Codice Fiscale e Partita IVA: 02221201201	
Firma	
<b>IL TECNICO</b>	
Arch. Elena Lolli C.F. LLL LNE 64B50 A944J coll. Arch. Monica Regazzi C.F. RGZ MNC 72C43 A944H	
Timbro e firma	
<b>OGGETTO TAVOLA</b>	ELABORATO 02
<b>PLANIVOLUMETRICO</b>	SCALA 1 : 1000
	DATA Luglio 2023
	FILE -
 studio <b>Lollo Manunza Regazzi</b> architettura urbanistica ambiente	
Via Senzanome n. 40 40123 Bologna Tel. 051/049.13.42 e-mail: info@studiolmr.it	

SCALA 1:1000



SUPERFICIE FONDIARIA	SC prog.	SU prog.	Alt.	n.Piani	
L1 lotto1	2.573,50	498,00	850,00	10	3+PT
L2 lotto2	2.815,30	498,00	850,00	10	3+PT
L3 lotto3	2.617,20	498,00	850,00	10	3+PT
L4 lotto4	2.428,20	498,00	1140,00	12	4+PT
L5 lotto5	1.610,40	312,00	720,00	14	4+PT
L6 lotto6	2.014,70	312,00	720,00	14	4+PT
L7 lotto7	2.515,40	498,00	850,00	10	3+PT
L8 lotto8	2.031,60	614,00	712,00	4	1+PT
L9 lotto9	2.688,60	624,00	720,00	8	2+PT
L10 lotto10	3.092,20	648,00	1.630,00	20	4+PT
L11 lotto11	5.691,00	995,00	1.700,00	20	3+PT
L12 lotto12	9.351,30	2.100,00	2.100,00	-	1+PT
<b>TOTALE SF</b>	<b>35.429,40</b>	<b>12.842,00</b>	<b>12.842,00</b>		



VASCA DI LAMINAZIONE volume da calcolare

B