

BOZZA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO ARS.SB_III IN LOCALITA' PADULLE
IN ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)
APPROVATO CON DCC N. 30 DEL 02/04/2019

tra il Comune di Sala Bolognese e Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Bologna e la Parrocchia di San Biagio di Bonconvento, per l'attuazione dell'Intervento relativo all'ambito ARS.SB_III a Padulle in fregio alla via Casetti.

l'anno il giorno del mese di in,, innanzi a me Notaio iscritto sono presenti i signori:

- **Giuliana Alimonti, nata a Bazzano (BO) il 20/01/1982, domiciliata per la carica in Piazza Marconi n. 1 Sala Bolognese** che interviene al presente atto non in proprio, **ma quale Direttore dell'Area Tecnica del Comune di Sala Bolognese**, tale nominata con **Decreto del Sindaco del Comune di Sala Bolognese n. 6/2021** e quindi in nome e per conto del **COMUNE DI SALA BOLOGNESE.....**, con sede in Piazza Marconi n.1 in località Padulle, Codice Fiscale, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera della Giunta Comunale n. ___ del _____ relativa all'approvazione dello schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- **Dott. Massimo Moscatelli, nato a Rimini il 08/09/1961 domiciliato per la carica in Via degli Albari n.6 – 40126 Bologna, Codice Fiscale MSCMSM61P08H294P, in qualità di presidente dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero dell'Arcidiocesi di Bologna.**

- **Don xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, domiciliato per la carica in Via Longarola n.23 – 40010 Sala Bolognese, in qualità di legale rappresentante della Parrocchia di San Biagio di Bonconvento, proprietaria di dote edificatoria da delocalizzare in riferimento al fabbricato sito in Comune di Sala Bolognese – Bonconvento, censito catastalmente al F. 45, mappale 213**

che nel seguito del presente atto verranno altresì denominati **"Soggetto attuatore " o "Soggetti attuatori"**

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

PREMESSO CHE

- **l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;**

- con deliberazione consiliare n. 28 del 07.04.2011 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 160 del 21/12/2016 ha approvato il Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU, successivamente aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 38 del 30/03/2023;
- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra con successiva deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo “sostanziale” al PSC approvato con DCC n. 27 del 7.04.2011;
- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018;
- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo, parzialmente rettificata con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 16.04.2021;
- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 30 del 02.04.2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;
- che le aree del comparto in parola sono distinte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sala Bolognese al Foglio 25, porzioni di mappale 232 – 664 - 666, per una superficie complessiva pari a mq 17.800 circa.
- che le aree oggetto della presente convenzione, sono destinate dal vigente PSC, come ambito ARS (ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio) – regolamentate dall'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione del succitato PSC – attuabile mediante Piano Urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 35 della Legge Regionale 20/2000 e sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
- con documentazione pervenuta in data 08/11/2021 ai prot. n. 19564, 19565, 19566 e in data 15/11/2021 con prot. 20164, l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e la Parrocchia di San Biagio di Bonconvento, hanno presentato istanza di attuazione dell'Ambito di possibile trasformazione urbana e/o di servizio ARS.SB_III posto a Padulle in adiacenza a Via Casetti - Via Caduti di Sabbiuino, mediante la presentazione di un PUA di iniziativa privata;
- l'area suindicata è compresa nel POC approvato con D.C.C. n. 30 del 02/04/2019 e che pertanto l'attuazione del comparto è subordinata alla presentazione di un PUA, ai sensi degli artt. 31 e 35 della LR n. 20/2000;
- previa presentazione di documentazione sostitutiva pervenuta in data 10/12/2021 con prot. 22089, 22090, 22091 e 22092 in data 17/12/2021, con Delibera n. 147 la Giunta Comunale ha autorizzato l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e la Parrocchia di San Biagio di

Bonconvento a presentare il PUA inerente l'area richiamata in oggetto ai sensi dell'art. 35, co. 1 della LR n. 20/2000;

- la Conferenza dei Servizi decisa ai sensi dell'articolo 14, co. 2, della L. n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'articolo 14-bis della L. 241/1990 e s.m.i., è stata indetta il 18/01/2022 con prot. 898, alla quale sono stati invitati a partecipare i seguenti Enti per l'espressione del parere di competenza:
 - Città Metropolitana di Bologna - Area Pianificazione Territoriale;
 - Telecom Italia s.p.a.;
 - Enel Distribuzione s.p.a._Divisione Infrastrutture Reti;
 - AUSL di Bologna;
 - Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la Protezione Civile_Distretto Reno, Ufficio territoriale di Bologna;
 - HERA s.p.a. e HERA Luce;
 - ATERSIR;
 - Consorzio della Bonifica Renana;
 - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
 - ARPAE – AACM di Bologna_Area autorizzazioni concessioni metropolitana;
 - ARPAE Sezione provinciale di Bologna_Distretto di Pianura;
 - Servizio Aree Protette, Foreste e Sviluppo della Montagna
 - Polizia Locale Intercomunale Sala Bolognese - Anzola dell'Emilia;
 - Comune di Sala Bolognese Servizio LLPP - Patrimonio e Servizio Manutenzioni-Ambiente e Protezione Civile;
- tutta la documentazione relativa al procedimento è stata depositata presso la sede del Comune di Sala Bolognese per 60 giorni a decorrere dal giorno 05/01/2022;
- la pubblicazione sul BURERT è avvenuta in data 05/01/2022 n. 1 periodico (parte seconda), con scadenza del deposito per la presentazione delle relative osservazioni in data 06/03/2022;
- Durante il procedimento sono inoltre pervenuti i seguenti pareri – richieste di integrazione:
 - ARPAE Distretto di Pianura – Imola in data 30/09/2022 con prot. 18289 (favorevole con prescrizioni);
 - Città Metropolitana di Bologna - Area Pianificazione Territoriale, in data 03/02/2022 con prot. 2304;
 - Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la Protezione Civile - Distretto Reno, Ufficio territoriale di Bologna, in data 25/01/2022 con prot. 1369 (presa d'atto);
 - HERA S.p.A., in data 11/03/2022 con prot. 4537 (parere favorevole condizionato) e successivo pervenuto in data 02/02/2023 con prot. 2411 (parere favorevole vasca laminazione);
 - ATERSIR, in data 17/03/2022 con prot.4991 (parere favorevole con condizioni, superato dal successivo parere di HERA in merito alla vasca di laminazione);
 - Consorzio della Bonifica Renana, in data 09/03/2022 con prot. 4355 (parere favorevole condizionato) e successivo in data 21/02/2023 con prot. 3788 (parere favorevole condizionato) ;
 - AUSL di Bologna in data 16/02/2022 con prot. 2990 (favorevole);
 - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, in data 02/10/2018 prot. 12938 (favorevole alla demolizione) e successivo in data 15/03/2022 con prot. 4797 (favorevole con prescrizioni);

- Comune di Sala Bolognese Servizio LLPP - Patrimonio e Servizio Manutenzioni-Ambiente e Protezione Civile in data 07/04/2022 con prot. 6466 (favorevole con prescrizioni);
- in data 06/03/2022 è terminato il periodo di deposito e pubblicazione dell'ambito in oggetto; non sono pervenute osservazioni da parte di Enti ed organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini.

Visto l'attestato di avvenuto deposito e richiesta di avvio del procedimento di formulazione delle riserve inviato a Città metropolitana di Bologna in data 03/05/2023 prot. 9159 a cui ha fatto seguito l'avvio del procedimento formulazione di riserve, osservazioni e contestuali valutazioni di sostenibilità ambientale comunicato in data 10/05/2023 con prot. 9797;

Considerato l'Atto del Sindaco Metropolitano n. 137/2023 pervenuto in data 21/06/2023 con prot. 12997, comprensivo di Relazione istruttoria, Parere Arpa AACM e Parere sismico;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. del

Preso atto:

- che ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii , la convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta entro il 01/01/2024;
- che il Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, redatto dal tecnico incaricato ing. Lorenzo Donati dello Studio Zero Associati, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna al n. 5286/A, si compone dei seguenti elaborati tecnici pervenuti in data 17/04/2023 con prot. 8250, 8251, 8252, 8254, 8255 e 8256 e in data 14/09/2023 con prot. 18502:

G – ELABORATI GENERALI –

G.01 Elenco Elaborati

G.02 Relazione illustrativa generale e tabelle riassuntive dei dati di progetto

A – QUADRO CONOSCITIVO -

A.01 Corografia generale su base CTR e foto aerea

A.02 Rilievo plano-altimetrico generale

A.03 Documentazione fotografica dell'area e del suo intorno

A.04 Estratto di mappa catastale e visure camerali

A.05 Sovrapposizione rilievo plano-altimetrico ed estratto catastale

A.06 Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela

B – RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO –

B.01 Planivolumetrico del comparto su foto aerea

B.02 Planimetria generale architettonica: tavola prescrittiva

B.03 Planimetria generale architettonica: ipotesi progettuale

B.04 Profili schematici di progetto

B.05a Tipologie edilizie indicative – edifici in linea

B.05b Tipologie edilizie indicative – casa mono e bifamiliare

B.06 Planimetria – interazione con il territorio

C – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

C.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale

C.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Preventivo di spesa

C.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti tecnologiche Planimetria stato attuale

C.04.1 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie Planimetria stato di progetto

C.04.2 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie Vasca di laminazione pianta e sezioni

C.04.3 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie Particolari tipologici

C.04.4 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie Relazione tecnica illustrativa ed idraulica

C.05.1 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas Planimetria di progetto

C.05.2 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas Sezioni tipo e particolari tipologici

C.06.1 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti illuminazione pubblica Planimetria di progetto e particolari tipologici

C.06.2 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti illuminazione pubblica Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici

C.07.1 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti elettrica Planimetria di progetto

C.07.2 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica Sezioni tipo e particolari tipologici

C.08.1 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica Planimetria di progetto

C.08.2 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica Sezioni tipo e particolari tipologici

C.09 – Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde – Planimetria di progetto

C.10.1 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali Planimetria di progetto e segnaletica stradale

C.10.2 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali **Sezioni stradali tipo e particolari tipologici**

D – ALLEGATI

D.01 – Norme tecniche di attuazione

D.02 – Schema di convenzione

D.03 – Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di vas -

D.04 – Verifica previsionale del clima acustico

D.05 – Relazione geologica-geotecnica

D.06 – Relazione archeologica

D.07 – Relazione sul verde

D.08 – Relazione sulla riduzione del rischio idraulico

D.09 – Sintesi non tecnica e obiettivi della procedura V.A.S.

D.10 – Relazione del traffico

Valutato:

- che gli oneri concessori di cui la LR n. 15/2013 e ss.mm.ii e la DAL n. 186/2018 31/2002 saranno versati direttamente al Comune di Sala Bolognese in base alle tariffe e modalità vigenti al momento della presentazione della richiesta dei permessi di costruire dei singoli interventi di nuova costruzione;
- che gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte dei soggetti attuatori delle urbanizzazioni primarie stesse, che vi provvederanno nel rispetto di quanto previsto dalla normativa attualmente vigente (D. Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii e DPR n. 380/2001163/2006 e s.m.i.);

Tutto ciò premesso

Tra le parti come sopra rappresentate si stipula la presente convenzione.

Articolo 1 – Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

Articolo 2 – Oggetto della convenzione e scopo

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, e modalità attuative del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito ARS_SB_III del PSC del Comune di Sala Bolognese, avente una superficie territoriale complessiva di mq 17.800 circa e classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come meglio specificato all'art. 3 della presente convenzione, nonché gli aspetti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali e alla cessione gratuita dei terreni impegnati in tali opere.

Articolo 3 – Descrizione dell'ambito di intervento

Le aree di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo sono classificate dal vigente strumento urbanistico comunale come segue:

PSC vigente: ARS.SB_III

RUE vigente: ARS

POC vigente: accordo art. 18 L.R. 20/2000 del 25/07/2018 e approvazione del POC del 02/04/2019

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Sala Bolognese al Foglio 25, porzioni di mappale 232 – 664 - 666, per una superficie complessiva pari a mq 17.800 circa.

Articolo 4 – Disciplina urbanistica delle aree e descrizione delle quantità edificatorie di Piano

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie territoriale

ST = 17.800 mq circa

Usi previsti

U.1 e altri usi associati ammessi, U.20, U.21, U.24, U.28, U.29

<i>Usi secondari (non superiori al 30% della SU)</i>	U.2, U.3, U.4, U.5.1.a, U.5.1.b, U.7, U.10, U.11, U.12, U.13a
<i>Potenzialità edificatoria</i>	SU = 3.892 mq di cui 332 mq derivanti dalla demolizione di un fabbricato di proprietà della Parrocchia di Bonconvento e successiva delocalizzazione.
<i>Prescrizioni particolari</i>	35% della SU, pari a mq 1.246 da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui il 34% in vendita a prezzo convenzionato ed il 66% in locazione da destinarsi al circuito AMA Spostamento o interrimento dell'elettrodotto ENEL MT che attraversa l'ambito da nord-est a sud-ovest Realizzazione connessioni ciclopedonali con possibilità di collegamento con la fermata del trasporto pubblico e la rete esistente dei percorsi ciclopedonali Vedasi elaborato A.06a riportante la delibera di approvazione del POC e le osservazioni avanzate da tutti gli Enti coinvolti

I dati sopra specificati rispettano il POC vigente e sono riportate nell'elaborato grafico **B.02 "planimetria generale tecnica con individuazione dei lotti, degli standards e delle aree da cedere"** che rappresenta lo schema di riferimento per la redazione dei frazionamenti catastali, ancorché modificabile in sede di convenzione.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 7.5.

Articolo 5 – Obblighi assunti dal Soggetto attuatore – rilascio dei titoli abilitativi - prescrizioni

5.1 Il progetto delle opere di urbanizzazione potrà essere attuato per singoli stralci funzionali e prevede la realizzazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi da realizzare nelle aree che resteranno di proprietà privata, la superficie utile complessiva è di SU = 3.892 mq così come individuato nella tavola B.02, con destinazione d'uso residenziale cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto delle opere di urbanizzazione dopo la stipula della presente convenzione entro i termini della LR 24/2017 e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere private oggetto della presente Convenzione potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione ed avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 6 ed in particolare si intende subordinato a:

- inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, successiva alla firma della presente Convenzione e al rilascio del relativo Permesso di costruire, ed all'assoggettamento degli obblighi assunti;
- versamento delle somme dovute al Comune di Sala Bolognese relative al contributo di costruzione secondo le disposizioni vigenti;
- cessione delle aree e/o immobili e/o altri impegni previsti di cui all'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e ss.mm.ii in data 21/11/2017 e delle prescrizioni di cui al POC approvato con DCC n. 30 del 02/04/2019.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private potranno essere conseguiti - anche per singole porzioni delle costruzioni o lotti funzionali - mediante ricorso all'iter procedurale delineato dall'art. 24 del DPR 380/2001 e dell'art. 23 della LR 15/2013, qualora siano state realizzate e sia stato approvato il collaudo anche per stralci o lotti funzionali delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 e individuate negli elaborati progettuali.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del presente Piano Urbanistico attuativo.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione se indicati nel seguente art. 6.

5.2 Intervento di delocalizzazione (“decollo” e “atterraggio”) del fabbricato localizzato nell’area di proprietà della parrocchia di San Biagio di Bonconvento, in Via Longarola n.21, distinta al catasto terreno al F. 45, mappale 213 e 41, **previa presentazione dell’Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs n. 42/2004** .

Il Permesso di Costruire finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi da realizzarsi nell’ambito ARS.SB_III, nel lotto 2 (vedi elaborato B.02) dovrà prevedere anche la demolizione – a cura e spese della Parrocchia - del fabbricato esistente localizzato nell’area di Bonconvento sopra citata. A tal fine l’”atterraggio” della relativa capacità edificatoria sull’ambito ARS potrà avvenire solo a seguito della completa demolizione del fabbricato esistente e della relativa rimessa in pristino dell’area di “decollo”. La fine lavori dovrà essere adeguatamente documentata. E’ fatta salva la possibilità per i Privati Proprietari di procedere con la demolizione anticipata attraverso apposito titolo edilizio.

Articolo 6 – Oneri a carico del soggetto attuatore

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ad effettuare la realizzazione delle opere garantendo:

- di adempiere alle condizioni imposte dagli Enti territorialmente competenti **in sede di approvazione del PUA e dei successivi permessi di costruire**;
- di adempiere alle condizioni imposte dai Servizi afferenti all’Amministrazione comunale dettagliati in premessa.

Inoltre si impegna altresì a:

- a) cedere a titolo gratuito al Comune di Sala Bolognese, con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e non comprese nella superficie fondiaria, per una superficie complessiva di circa mq. 6.410 (che comprende strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde pubblico attrezzato e verde ecologico-

ambientale, escludendo il fosso che fiancheggia la via Casetti – **scolo caprara Vecchia- in quanto di competenza del Consorzio di Bonifica Renana**), meglio evidenziata nell'elaborato B.02, ed individuate al Catasto Terreni di Sala Bolognese, **nel foglio n. 25 particella _____ parte**;

b) eseguire a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Urbanistico Attuativo, secondo le modalità indicate al seguente art. 7. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'intervento di cui al **PUA**, così come individuate negli specifici elaborati:

Opere di urbanizzazione interne all'area oggetto di intervento, ai sensi dell'articolo A-26, della legge regionale n. 20/2000:

- 1) costruzione delle strade, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali in ottemperanza al Codice della Strada;
- 2) delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;
- 3) realizzazione dei parcheggi pubblici;
- 4) costruzione dei percorsi ciclopedonali da realizzarsi secondo gli elaborati grafici allegati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;
- 5) realizzazione ed attrezzatura delle aree di verde pubblico, comprensive del sistema di irrigazione per le alberature, che saranno prese in carico dall'amministrazione comunale dopo due stagioni vegetative;
- 7) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imocchi per le singole immissioni, vasca di laminazione per invarianza idraulica ai fini della gestione da parte di Hera S.p.a.;
- 8) costruzione della rete di illuminazione pubblica;
- 9) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica;
- 10) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni;
- 11) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile, e del gas se previsto.

TOTALE opere interne € 831.705,77

Il suddetto costo viene indicato ai fini della definizione delle fidejussioni (da maggiorare del 20%); sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal presente Piano Urbanistico Attuativo, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

c) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera b). La vasca di laminazione sarà invece ceduta ad Hera. La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 7.5;

6.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo di costruzione previsto dalla LR 15/2013 e ss.mm.ii per gli edifici sarà determinato

sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto del Permesso di Costruire, fatta salva la possibilità di accedere al preventivo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate.

6.4. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza e di Coordinamento, Collaudo, frazionamenti preventivi, e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Ad adempimento di quanto richiesto dagli Enti coinvolti in sede di Conferenza dei Servizi per l'approvazione del PUA, il soggetto attuatore si impegna a:

- in sede di presentazione dei documenti per la presentazione del PdC delle opere di urbanizzazione primaria:
 - adempiere alle prescrizioni di ordine tecnico pervenute da ARPAE Distretto di Pianura con prot. 18289/2022;
 - adempiere alle prescrizioni di ordine tecnico pervenute dal Consorzio della Bonifica Renana con prot. 3788/2023 e alla presentazione del piano programmatico di manutenzione della vasca di laminazione;
 - a prevedere il potenziamento della rete di tipo adduttrice presente sulla via F.lli Bastia come richiesto da HERA con nota prot. 4537/2022 oltre a tutte le prescrizioni di ordine tecnico;
 - che i lavori di posa della rete fognaria e di scavo della vasca siano sottoposti a controllo archeologico in corso d'opera, come richiesto dalla Soprintendenza con prot. 4797/2022;
 - adempiere alle prescrizioni di ordine tecnico dei Servizi Comunali;
 - predisporre una valutazione più approfondita per una più precisa definizione del tirante idraulico come da richiesta pervenuta da Città Metropolitana con prot. 12997/2023;
- in sede di presentazione dei PdC dei fabbricati:
 - predisporre quanto richiesto dal Servizio Sismico di Città Metropolitana con prot. 12997/2023;

Articolo 7 – realizzazione opere di urbanizzazione

7.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 6 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, seguendo il protocollo ed accordi tecnici con gli Enti.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre il collaudo sarà effettuato attraverso un collaudatore individuato dall'amministrazione Comunale come meglio specificato all'art. 7.4 della presente convenzione.

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto

dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati “*as built*” che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le disposizioni di legge. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Sala Bolognese, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile (dwg).

Il Soggetto Attuatore, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegna ad individuare le ditte esecutrici di provata capacità tecnica. Il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni del Soggetto Attuatore, richiedendo eventualmente la produzione di documentazione utile alle verifiche.

Ai lavori relativi alle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'Attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico laddove previste, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con il competente Servizio Ambiente dell'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

7.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

7.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico del Soggetto Attuatore, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

7.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 6 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo. Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Concessionario, nel momento in cui questo ne farà richiesta e, comunque, entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di rilascio del certificato di collaudo favorevole delle opere

di urbanizzazione stesse.

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

Le spese, gli oneri e l'onorario al collaudatore sono a carico del Soggetto attuatore.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella comunicazione di ultimazione delle opere di cui sopra, **ai sensi del D.Lgs n. 36/2023**.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune di Sala Bolognese come da art. 7.5 della presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il seguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 10 della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico, il Comune non prenderà in carico la manutenzione di tali opere se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. Le condizioni di attecchimento verranno verificate dal Servizio Comunale competente tramite apposito sopralluogo. Tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio. Entro i successivi 60 giorni, il Comune svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

7.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto Attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000, e ss. mm. ii. si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Sala Bolognese, successivamente al collaudo di cui comma 4 e oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 6 della presente convenzione.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di Sala Bolognese come previsto a seguito del collaudo di cui comma 4, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

Articolo 8 – Edilizia convenzionata

Le parti concordano quanto segue:

- Il Soggetto attuatore, per sé o suoi aventi causa, si impegna – entro il termine di validità della convenzione urbanistica - a realizzare l'edilizia residenziale convenzionata nelle quantità e tipologia definite dal PUA. L'attuazione dovrà essere regolata attraverso la sottoscrizione, prima del **rilascio** dei PdC per i fabbricati, di specifica convenzione per la superficie convenzionata, nel rispetto dei parametri di seguito specificati;
- Gli alloggi realizzati dovranno essere in ogni caso alienati, assegnati o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata senza il contributo dello Stato. L'Amministrazione potrà definire ulteriori criteri di assegnazione, di concerto con l'attuatore;
- L'edilizia convenzionata non è soggetta al pagamento del costo di costruzione.
- Il prezzo degli alloggi destinati alla vendita sarà determinato dal prodotto della sua SC per il costo parametrico di cui al punto 4.1, tabella 1 dell'allegato A alla delibera della Giunta Regionale n. 1711/2010 e s.m.i.; la SC è determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, con l'aggiunta delle seguenti percentuali, andando così a determinare la Superficie lorda vendibile degli alloggi:
 - Pareti divisorie interne degli alloggi 100%
 - Pareti divisorie tra le unità immobiliari 50%
 - Pareti esterne 100%
 - Scale interne ai singoli alloggi 100%
 - Aree cortilive pertinenziali 15%
 - Posto auto scoperto 20%
- Per il Comune di Sala Bolognese, ad oggi, il prezzo parametrico è pari a € *****/mq. SC, al quale saranno aggiunti l'incidenza (sul mq. di SC dell'intero comparto) del costo delle opere di urbanizzazione (comprensivo di spese tecniche, progettazioni, direzione lavori e sicurezza, spese di gestione, promozionali, commerciali, oltre imposte). Sono esclusi dal PICA i contributi dovuti ai vari Enti per dotare la proprietà delle utenze definitive di energia elettrica, acqua potabile, gas se previsto, telefono; sono altresì escluse le spese ipotecarie, notarili e per le denunce catastali, e per la costituzione del condominio, laddove previsto. Tutti questi contributi e spese saranno a carico dell'assegnatario dell'alloggio. All'interno del medesimo edificio sarà possibile applicare la diminuzione o l'aumento del prezzo PICA - in misura non superiore al 10% (dieci per cento) - per caratteristiche intrinseche dei diversi alloggi, mantenendo inalterato il prezzo complessivo relativo all'intera quantità di SC realizzata nell'edificio stesso. Il Prezzo di cessione alloggio potrà subire incrementi del PICA per migliorie realizzate su richiesta dell'acquirente all'interno del singolo alloggio, fino ad un massimo del 10% rispetto al PICA. Tali incrementi per migliorie potranno riguardare tutti gli alloggi del medesimo edificio. Le superfici accessorie condominiali specificamente individuate nel progetto come spazi di uso condiviso per attività di natura ricreativa, di socializzazione, di servizio a tutti gli alloggi (quali ad esempio sale comuni per co-working, co-studying, gioco, lavanderia, foresteria comune, etc...) saranno suddivise in quote millesimali tra gli alloggi dello stesso edificio, concorrendo alla quantificazione della

SC totale di ogni singolo alloggio.

- Per l'edilizia convenzionata destinata alla locazione l'intervento non sarà soggetto al pagamento del costo di costruzione (QCC) ai sensi dell'art. 32 della vigente L.R. 15/2013. La determinazione e revisione dei canoni di locazione dovrà rispettare i parametri relativi ai canoni di locazione abitativa di edilizia convenzionata a canone concordato del Comune di Sala Bolognese, definiti ai sensi del vigente Accordo metropolitano di Bologna in attuazione della legge 09/12/1998 n. 431.

Articolo 9 – Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere versati al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalle disposizioni in quel momento vigenti, gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposto il contributo sul costo di costruzione, se dovuto.

Articolo 10 –Garanzie Fidejussorie

All'atto del **rilascio** del permesso di costruire delle OOUU primarie ~~All'atto della stipula della presente Convenzione~~, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere viene consegnata a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia, rilasciata per intero da un unico Istituto, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, in coerenza con l'Accordo ex art. 18 della LR 20/2000 stipulato in data 21/11/2017.

A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna a prestare, garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella presente convenzione a mezzo di specifiche fidejussioni bancarie o polizze assicurative che dovranno prevedere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta, del Comune. La costituita garanzia potrà essere svincolata solo tramite comunicazione scritta del Comune da inviarsi a seguito approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate. L'importo della garanzia di cui sopra (quantificato sulla base del quadro economico delle opere da realizzare) è maggiorato del 20%, per rivalutazione, spese ed imprevisti.

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € 816.521,63

La fidejussione di cui sopra potrà proporzionalmente essere ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con comunicazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della garanzia definitiva permane fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato

La riduzione della quota della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 7 della presente Convenzione.

Articolo 11 – Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui alla legge regionale n. 15/2013 e al DPR n. 380/200131/2002.

Articolo 12 – Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica riportata nella tavola B.02 è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie e il verde di urbanizzazione primaria; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante al Piano Urbanistico Attuativo.

Non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici. Non costituisce variante la possibilità di migrare la capacità edificatoria tra i comparti, per un massimo del 30 % della SU, purché all'interno dell'ambito non si aumenti la superficie utile massima consentita, pari a 3.892 mq, di cui 1.246 destinata ad ERS.

Non costituisce variante l'accorpamento di due o più comparti, purché non si aumenti la superficie utile massima consentita come somma degli stessi. In questo caso l'edificazione dei fabbricati deve rispettare la distanza di 5 m dai confini di proprietà.

Articolo 13 – Durata

Ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio del 01.01.2024 pena di perdita di efficacia dei contenuti del PUA. La validità della presente Convenzione è fissata in anni 10 dalla data della stipula della stessa.

Allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4, comma 5 della LR n. 24/2017, i Titoli edilizia abilitativi per le opere di cui alla presente convenzione (urbanizzazione e fabbricati) dovranno essere presentati, a pena di decadenza, entro: ~~XX anni dalla data di stipula della presente Convenzione.~~

In particolare:-

- **il Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato entro 2 anno dalla stipula della presente Convenzione;**
- **i Permessi di Costruire di almeno la metà dei fabbricati privati entro 3 anni dalla stipula della presente Convenzione;**
- **il Permesso di Costruire dei fabbricati ERS entro 4 anni dalla stipula della presente Convenzione;**
- ~~gli interventi di cui al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere conclusi entro la validità del titolo edilizio abilitativo e collaudati entro i termini di cui agli articoli precedenti - anni fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno risultare in ogni caso complete al momento della ultimazione della totalità degli edifici; in caso contrario, saranno~~

~~concessi 60 giorni 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 Soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.~~

• **Articolo 14 – Trasferimento degli impegni ed oneri in caso di alienazione**

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del Progetto Unitario, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si obbliga pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presenta convenzione o allegandola così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

Articolo 15 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Articolo 16 – Disposizioni finali

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di cui all'art. 7 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano esonerandomi dalla lettura degli allegati.

Consta di n. ____ fogli scritti con stampante elettronica da persona di mia fiducia.

(località)....., (data)