



MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO – VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA – TEL 335 322271

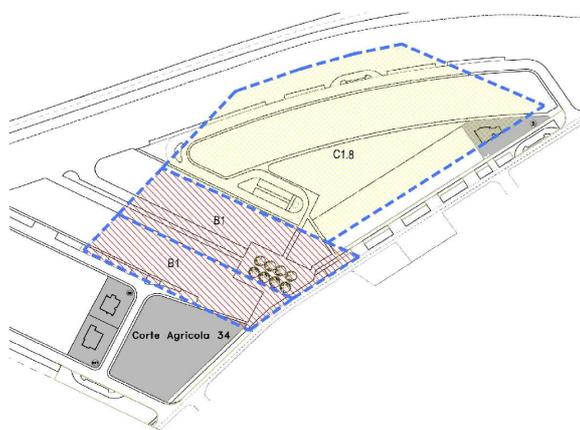


# COMUNE DI SALA BOLOGNESE

VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA  
COMPARTO AC\_2 (ex C1.8-B1)  
FRAZIONE BAGNO DI PIANO, VIA PALAZZAZZO

ADOZIONE 5° VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON  
VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) AMBITO C1.8 - AC\_2  
BAGNO DI PIANO

Via Palazzazzo, ai sensi degli artt. 30, co.4, 34 e 35 LR n. 20/2000 - artt. 3 e 4  
della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii



## INTEGRAZIONI RICHIESTE

### PROPRIETA'

DOMUS HOLDING S.r.l.  
Bologna, Via dei Poeti 1/2

### PROGETTO

Arch. MAURIZIO MAGGI

Oggetto tavola

**INTEGRAZIONE DI VARIANTE  
SCHEMA DI CONVENZIONE**

Elaborato

**IV\_AR03 a**

Data

**Settembre 2023**

Scala

–

## CONVENZIONE

Repertorio

Raccolta

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

### **Ambito C1.8 – AC-2 Bagno di Piano – Via Palazzazzo**

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

- il **COMUNE DI SALA BOLOGNESE** (C.F. 80014630372 - Part. IVA 00702211202), nella persona dell'Arch. GIULIANA ALIMONTI, nata a Bazzano (BO) il 20.01.1982, in qualità di Direttore della IV<sup>^</sup> Area "Tecnica", domiciliata per la carica in Sala Bolognese presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi, 1, che interviene ed agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. .... del .....2021, dichiarata immediatamente eseguibile, di seguito per brevità denominato "Comune",

E

- **DOMUS HOLDING s.r.l.** (C.F. e Partita IVA 01916361205) con sede in Bologna, Via Dei Poeti n. 1/2, in persona dell'Amministratore Unico sig. ....(C.F. ....) nato a .....il ....., residente per la carica presso la sede legale della società, capitale sociale euro 10.000,00 i.v, che agisce in nome e per conto e nell'interesse della società in virtù dei poteri conferiti dallo Statuto sociale, di seguito per brevità denominata "Concessionario",

#### **PREMESSO CHE:**

- il Soggetto Attuatore è proprietario dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) – frazione Bagno di Piano, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 14, mappali 195, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246 ed al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 14, mappali 197, 198, 199, 209, 203, 204, 233 e 234, della superficie territoriale di mq. 70.242,00.

- l'intera area in oggetto era classificata nelle tavole di zonizzazione del previgente PRG come segue:

a) "zona residenziale di espansione", comparto C1.8 (Bagno) con SU assentita di mq. 3.060;

b) "zona residenziale di completamento" B1, con SU assentita di mq. 3.941,00

- la proprietà, sentite le esigenze del Comune, al fine di limitare le altezze dei fabbricati e potenziare la dotazione a verde ha predisposto un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) esteso oltre che alle aree in parola anche a quelle limitrofe di proprietà, mantenendo inalterata la SU massima prevista dal PRG, nel proseguo per semplicità denominato complessivamente "Comparto C1.8".

- il Comune ha adottato il PPIP del Comparto C1.8 con delibera del Consiglio Comunale n.71 del 30.11.2004 ed ha approvato il medesimo con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26.05.2005.

- sull'area in oggetto era presente un complesso immobiliare, demolito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 2573/2005 del 03.05.2005, PG. 5743;

- il Soggetto Attuatore, in adempimento delle previsioni del PRG, ha realizzato l'ampliamento del depuratore della frazione Bagno di Piano, regolarmente collaudato e preso in carico dal Comune come da Delibera della Giunta Comunale n. 115 del 27.10.2004;

- per il Comparto C1.8 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica con firme autenticate dal notaio V.M. Santoro di Bologna in data 27.06.2005, rep. 113061/21629.

- la Convenzione Urbanistica succitata prevedeva, per il Comparto C1.8, la realizzazione di 7.001 mq di SU;
- in data 13.10.2005, PG 13970, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 2579/2005 relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Comparto C1.8;
- al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore ha consegnato al Comune, a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse, la fideiussione dell'importo di euro 901.436,00 rilasciata da Zurich International Italia SpA avente n. 950E4133 del 15.11.2005;
- il Soggetto Attuatore a seguito di specifici accordi con il Comune ed Hera Bologna srl (come da nota del 16.05.2007 PG 23690) ha progettato una ulteriore sezione del depuratore (sollevamento e grigliatura) della frazione Bagno di Piano consegnando i progetti relativi in data 25.09.2007;
- il Soggetto Attuatore ha eseguito buona parte delle opere di U1 e che a seguito delle risultanze del Collaudatore, nominato dal Comune, la fideiussione di cui sopra, è stata ridotta ad euro 450.718,00 con nota del Comune del 31.03.2009, PG 3454;
- nel Comparto C1.8 è già stata realizzata la cabina Enel, censita al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese al foglio 14, particella 209, cat. D/1, e che la stessa è già stata consegnata ad Enel a seguito della sottoscrizione dell'atto a ministero del notaio Giorgio Forni del 07.06.2007 rep. 58497/26855;
- nel Comparto in parola sono state realizzate tre unità abitative per un totale di 266 mq di SU;
- a seguito della grave crisi che ha interessato il comparto edilizio buona parte dell'edificabilità non si è potuta realizzare nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ad oggi scaduta;

**PRESO ATTO CHE:**

- con deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011 è stato 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 è stato 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;
- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 è stato approvato del Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;
- 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;
- 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.;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 03.06.2021 è stata adottata la 1° Variante al POC con valenza ed effetti di PUA per l'Ambito ARS.SB\_VIII di Sala, ai sensi degli artt. 30 co. 4, 34 e 35 della L.R. 20/2000;
- con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 17.06.2021 è stata adottata la 2° variante al POC per l'Ambito produttivo APR-SB\_II "Tavernelle" Fase II dell'Accordo Territoriale del 2005, con valenza di PUA per i soli terreni ricadenti nella Fase A, ai sensi degli artt. 30 co. 4, 34 e 35 della L.R. 20/2000;
- Il PTM approvato con Delibera di Consiglio Metropolitanano n. 16 del 12.05.2021 ha recepito il Comparto in parola nel Territorio Urbanizzato;
- 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;

**CONSIDERATO CHE:**

- le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

**VISTA**

- la nuova LR n. 24/2017 e ss.mm. "Disciplina regionale sulla tutela e uso del suolo" la quale ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione territoriale e urbanistica prevedendo elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) volto all'analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio – economiche su di esso incidenti;

**CONSIDERATO CHE:**

- la nuova legge regionale consente la possibilità di prevedere le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 4 co. 4 e ne stabilisce i termini all'art. 4, co. 5 e 7;

**VISTO:**

- la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- che è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo di miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio e valorizzazione degli altri elementi di identità del territorio, riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, miglioramento della viabilità locale e potenziamento del sistema dei servizi e incremento della sicurezza del territorio;
- che il Soggetto Attuatore 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 una Variante al POC con valenza di PUA;
- che 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;
- che il Comune, in seguito a diversi incontri, ha rappresentato al Soggetto Attuatore 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;

- che il Soggetto Attuatore 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";

- che 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;

- che 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;

- che 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;

CONSIDERATO inoltre 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 in rappresentanza del Soggetto Attuatore, mentre per il Comune di Sala Bolognese Arch. Giuliana Alimonti, Arch. Chiara Biagi e Urb. Fabio Roman, dal quale 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 ulteriore quota di capacità edificatoria (2.500 mq di SU) in altro comparto (C1.14) posto 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);

- che in data 25.09.2023, prot. .... il Soggetto Attuatore ha inoltrato la propria richiesta di autorizzazione al completamento del Comparto C1.8, in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate al 70% circa;

- che l'Amministrazione comunale ha adottato la variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al completamento del Comparto in oggetto con Delibera del Consiglio Comunale n. ....del .....

- che l'avviso relativo all'adozione della variante al POC con valenza di PUA Ambito C1.8 – AC-2 Bagno di Piano – Via Palazzazzo, è stato pubblica sul BURERT in data XX;

- che i documenti relativi all'adozione della variante al POC con valenza di PUA sono stati depositati per 60 giorni presso il Comune di Sala Bolognese e che durante il periodo di deposito non sono/sono pervenute osservazioni;
- che in data xx/xx/xxxx è stata convocata la Conferenza dei Servizi ai sensi della Legge 241/90 e che sono stati richiesti i pareri di competenza;
- che durante il procedimento sono pervenuti i pareri degli Enti interessati;
- che tutta la documentazione è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna in data xx/xx/xxxx con prot. Xx e che la Città Metropolitana, in qualità di Autorità si è espressa con atto n. xx del xx/xx/xxxx;
- che l'Amministrazione comunale ha approvato la variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al completamento del Comparto in oggetto con Delibera del Consiglio Comunale n. ....del .....

## VISTO

- La Variante al POC con valenza di PUA, completo degli elaborati previsti dalla Legge e dal Regolamento Edilizio vigente e più precisamente:

### ELENCO ELABORATI VARIANTE AL POC

- IV\_VP01 Lettera di trasmissione Variante POC
- VP02 Accordo ai sensi dell'art. 18
- IV\_VP03 Norme di attuazione
- IV\_VP04 Integrazione di Variante Rapporto ambientale VAS/VALSAT
- VP04 Rapporto ambientale di VAS/VALSAT
- IV\_P05 Integrazione di Variante Sintesi non tecnica di VAS/VALSAT
- VP05 Sintesi non tecnica di VAS/VALSAT

### ELENCO ELABORATI PUA

- IV\_AR01 Lettera di Trasmissione PUA
- AR02 Procura Speciale
- IV\_AR03\_A Schema di Convenzione
- IV\_AR04\_B Estratto Catastale
- IV\_AR05\_C Stato di fatto Planimetrico
- IV\_AR06\_D Stato di fatto (Verde, Infrastrutture, viabilità, toponomastica)
- AR07\_E Documentazione fotografica
- IV\_AR08\_F Planivolumetrico di Progetto (quote, lotti, strade)
- IV\_AR09\_F.1 Planimetrie di Progetto (Segnaletica, strade, parcheggi, piazza, verde, particolari)
- IV\_AR10\_G Sezioni profili e tipologie edifici
- IV\_AR11\_H Schema delle reti infrastrutturali
- IV\_AR12\_I Norme Urbanistiche ed Edilizie
- IV\_AR13\_L Relazione illustrativa e previsione di spesa
- IV\_I\_AR14\_M Integrazione di Variante Relazione Geologica
- AR14\_M Relazione Geologica
- I\_AR14\_M Integrazione Relazione Geologica
- IV\_AR15\_N.1 Progetto sistemazione Paesaggistica
- IV\_AR16\_N.2 Integrazione di Variante Relazione archeologica
- AR16\_N.2 Relazione archeologica
- IV\_AR17\_N.3 Integrazione di Variante Studio previsionale di impatto o clima acustico
- AR17\_N.3 Studio previsionale di impatto o clima acustico
- IV\_AR18\_N.4 Integrazione di Variante Relazione idraulica
- AR18\_N.4 Relazione idraulica
- I\_AR18\_N.4 Integrazione Relazione idraulica
- IV\_AR19\_N.5 Integrazione di Variante Relazione di valutazione energetico ambientale
- AR19\_N.5 Relazione di valutazione energetico ambientale

## VISTI

- i seguenti pareri espressi in merito al progetto:
- parere espresso da Azienda USL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica – sede di S. Giorgio di Piano, in data ..... - prot. ...., pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data ..... - al Prot. Gen. ....:
- parere espresso da ARPA – Sezione Provinciale di Bologna – Distretto Territoriale di Pianura in data ..... - prot. .... - pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data ..... - al Prot. Gen. ....
- parere espresso da Hera Spa in data ..... – prot. .... pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data ..... - al Prot. Gen. ....
- che deve ora procedersi alla traduzione in apposita scrittura privata degli accordi presi in ordine al PUA in parola, per il quale si fa espresso riferimento ai documenti tecnici ed amministrativi che, tutti debitamente firmati dalle Parti per accettazione, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune con protocollo n. .... del ....., documenti che in seguito verranno citati come “atti di progetto”.

### CIO' PREMESSO

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

**ART.1** - L'attuazione del PUA è subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, fognature, impianti tecnici, verde pubblico e attrezzato).

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

**ART.2** - Sono a carico del Soggetto Attuatore, a completo scemuto degli Oneri di Urbanizzazione primaria e parte della secondaria, le seguenti opere e spese, che saranno eseguite con le modalità ed in conformità agli elaborati del progetto esecutivo, di cui al precedente art. 1 ed in particolare:

#### a) *viabilità*

La viabilità, interna, a servizio dei singoli lotti e di collegamento alla via Palazzazzo, è costituita da una strada della larghezza di mt. 7, con colmo centrale, fiancheggiata da marciapiedi della larghezza di mt. 1,50.

La strada è costituita da una massicciata realizzata con inerti di varia consistenza e granulometria e pavimentata con manto di conglomerato bituminoso, il tutto atto a sopportare il traffico veicolare previsto.

Il marciapiede, rialzato rispetto la sede stradale, sarà contenuto da un cordolo in granito, mentre la pavimentazione sarà realizzata con conglomerato bituminoso posato su massetto armato in conglomerato cementizio.

#### b) *parcheggi*

I parcheggi pubblici, previsti a ridosso della viabilità, saranno realizzati su massicciata di inerti di varia consistenza e granulometria; la pavimentazione, del tipo permeabile, sarà costituita da masselli forati in conglomerato cementizio, da inerbire successivamente.

#### c) *percorsi ciclopedonali*

La zona destinata a percorsi ciclopedonali verrà realizzata così come sarà definito nel progetto esecutivo.

#### d) *depuratore*

Il P.R.G. vigente pone a carico del comparto in oggetto la realizzazione del Depuratore delle acque nere. In ottemperanza alla suddetta prescrizione la società, nelle more di approvazione del progetto urbanistico del comparto ha realizzato, collaudato e consegnato all'Amministrazione comunale il suddetto depuratore.

*e) fognature*

Il sistema fognario a servizio della lottizzazione, diviso per acque bianche e nere, sarà posizionato al centro della viabilità di progetto.

Saranno utilizzate tubazioni in P.V.C. e/o cemento, del diametro adeguato, che si collegheranno, per quanto riguarda le acque nere al nuovo depuratore realizzato alla fine di via Palazzazzo, per quanto riguarda le acque bianche al fosso esistente.

Al fine di raccogliere il maggiore quantitativo di acque meteoriche dovute all'urbanizzazione dell'area è prevista una vasca di laminazione dalla capacità adeguata a garantire uno smaltimento regolamentato delle acque.

Le acque stradali saranno raccolte in pozzetti muniti di botola a caditoia, posizionati ai bordi della strada.

*f) rete idrica e gas*

La rete idrica e del gas, in accordo con HERA, sarà realizzata con tubazioni tipo PEDE del diametro necessario.

L'attacco alle reti idrica e del gas, esistenti, avverrà su Via Palazzazzo.

Le nuove reti seguiranno l'andamento della viabilità di progetto.

*g) rete energia elettrica*

La rete di distribuzione sarà collegata alla cabina realizzata nel comparto.

Le linee di distribuzione dell'energia elettrica saranno posizionate sulla strada, nel lato opposto alle linee di acqua e gas.

*h) rete telefonica*

In accordo con Telecom, sarà realizzata una linea di distribuzione della rete telefonica, posizionata parallelamente alla linea elettrica.

*i) illuminazione pubblica*

L'illuminazione pubblica sarà realizzata con pali in acciaio e corpi illuminanti "alti". I pali saranno posizionati sul marciapiede, nel numero e nella dislocazione necessaria a garantire l'illuminamento richiesto. La rete di distribuzione verrà posizionata sotto il marciapiede.

La zona a verde ed il collegamento pedonale saranno illuminati con idonei lampioni "bassi"

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato in conformità alle vigenti disposizioni per il contenimento dell'inquinamento da fonti luminose

*m) verde attrezzato*

La zona destinata a verde , sarà sistemata e piantumata così come sarà definito nel progetto esecutivo.

Gli arredi urbani quali panchine e giochi saranno posizionati nelle aree destinate alle attività ludiche.

**ART.3** - Per quanto riguarda gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie, rimane convenuto che saranno corrisposti dai richiedenti i singoli Permessi di Costruire al Comune di Sala Bolognese nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia.

Ogni modifica relativa agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, quota parte da corrispondere in danaro, successiva alla stipula della presente convenzione sarà impegnativa per il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

**ART.4** L'onere di Urbanizzazione Generale, viene assolto dal Soggetto Attuatore mediante la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde attrezzato posta in fregio alla SP 18 "Padullese"

**ART.5** - Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Soggetto Attuatore, nel momento in cui questi ne farà richiesta e comunque entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra, il Soggetto Attuatore ha già prestato idonea fidejussione assicurativa di primaria compagnia, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, oltre alle spese tecniche ed IVA come per legge.

L'ammontare complessivo iniziale di detta fidejussione è di € 901.436,00 , rilasciata da Zurich International Italia SpA avente n. 950E4133 del 15.11.2005;

Il Soggetto Attuatore ha eseguito buona parte delle opere di U1 e che a seguito delle risultanze del Collaudatore, nominato dal Comune, la fideiussione di cui sopra, è stata ridotta ad euro 450.718,00 con nota del Comune del 31.03.2009.

La fidejussione dovrà essere aggiornata a cadenza biennale: in particolare quelle relative alle opere di urbanizzazione saranno aggiornate sulla base dell'aumento degli indici ISTAT dei costi di costruzione.

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

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

**ART.6** - Dietro richiesta del Soggetto Attuatore il Comune di Sala Bolognese, previa liberazione della garanzia, potrà prendere in carico le opere e le aree urbanizzate, anche a stralci funzionali, a condizione che le opere siano collaudate.

La riduzione della fidejussione a garanzia di cui al precedente Art. 5 avverrà su autorizzazione del Responsabile IV° Area Tecnica del Comune di Sala Bolognese nella misura del 50% dell'ammontare totale, ad avvenuta ultimazione delle reti di servizio e delle massicciate stradali (escluso manto bituminoso).

Il restante 50% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione del Responsabile IV° Area Tecnica a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

**ART.7** - L'esecuzione completa e regolare delle opere dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore nell'ambito di una terna di professionisti indicati dall'Amministrazione Comunale.

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

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

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

**ART.8** – Le opere di urbanizzazione primaria dovranno risultare in ogni caso complete al momento della ultimazione della totalità degli edifici; in caso contrario, saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto e difettoso, utilizzando la somma versata a garanzia facendo gravare sul Concessionario l'eventuale maggiore spesa.

**ART. 9** - La manutenzione delle aree ed opere realizzate dal Soggetto Attuatore a scomputo degli Oneri di urbanizzazione, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune.

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

Il Comune accetta sin d'ora, sulle aree di futura cessione, la servitù di passaggio delle canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas ed acqua ed altri impianti, nonché la servitù dei manufatti, necessari al collegamento del comparto in oggetto alle reti tecnologiche esistenti.

Si precisa inoltre che l'area su cui insisteranno le cabine elettriche di nuova costruzione non è compresa negli standard urbanistici della lottizzazione.

Le essenze arboree, previste nell'ambito del verde pubblico, dovranno essere state piantumate ed avere superato un periodo di attecchimento di almeno un periodo estivo prima del loro collaudo. Resta inteso che il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà essere comunque effettuato indipendentemente dall'attecchimento delle alberature. Il Soggetto Attuatore dovrà lasciare a garanzia dell'attecchimento delle alberature parte della fidejussione depositata per le opere di urbanizzazione relativa all'importo delle alberature stesse.

**ART.10** - Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

**ART.11** - Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche in stralci funzionali. Ogni singolo stralcio funzionale, ad eccezione del tappeto di usura delle strade che potrà essere realizzato contemporaneamente alla ultimazione di tutti i fabbricati, dovrà essere avviato prima del rilascio del primo Permesso di Costruire relativo ad un lotto qualsiasi della lottizzazione e dovrà essere completato prima della richiesta dell'abitabilità dell'edificio realizzato sul lotto medesimo.

Tutte le opere di urbanizzazione, dovranno comunque essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione.

Per quanto riguarda la piantumazione delle essenze arboree previste nell'ambito del verde pubblico, essa dovrà essere iniziata entro la stagione autunnale e/o primaverile più prossima dopo la stipula della convenzione e completata nei successivi tre anni, salvo cause di forza maggiore.

**ART. 12** - La validità della presente Convenzione è fissata in anni dodici dalla data della stipula della stessa.

**ART. 13** - I dati metrici del Piano Particolareggiato sono i seguenti :

- a) Superficie Territoriale (St) mq. 29.364
- b) Superficie utile edificabile (Su) complessiva mq. 3.501;
- c) Verde Pubblico e attrezzato mq. 8.899
- d) Parcheggi Pubblici mq. 665
- e) Area per verde pubblico extra standard mq. 21.200;

**ART.14** - Le tipologie edilizie previste nel PUA sono vincolanti e inderogabili, fatta salva autorizzazione scritta del Comune sentito il parere del progettista del PUA stesso.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere previsto un numero minimo di autorimesse pari al numero degli alloggi.

Per quanto riguarda il contributo afferente ai Permessi di Costruire (costo di costruzione) esso sarà corrisposto dai singoli richiedenti al Comune di Sala Bolognese nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia.

Ogni modifica successiva alla stipula della presente convenzione, sarà impegnativa per il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

#### **ART. 15**

Ai sensi dell'art. 4, co. 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.

I Titoli edilizi abilitativi per le opere di cui alla presente convenzione (urbanizzazione e fabbricati) dovranno essere presentati entro 2 anni dalla data di stipula della presente Convenzione.

#### **ART. 16**

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

#### **ART. 17**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a trasferire i patti della presente convenzione negli eventuali atti di compravendita, stipulati successivamente alla presente convenzione, delle aree edificabili comprese nel Piano in parola. E' vietata comunque la vendita pro quota delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, per le quali l'eventuale cessione deve comprendere la totalità delle medesime.

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

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

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

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

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