

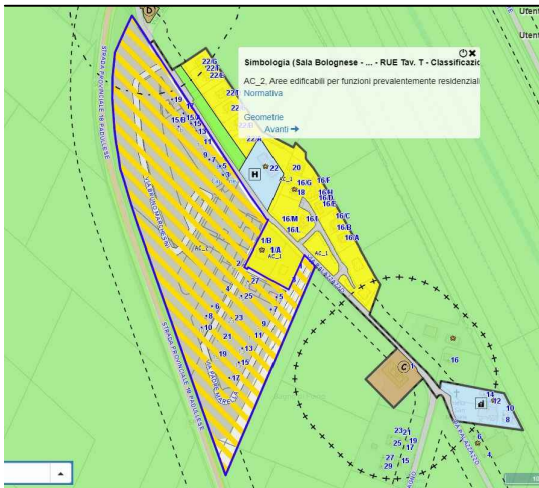


MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO – VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA – TEL 335 322271



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA
COMPARTO AC_2 (ex C1.8-B1)
FRAZIONE BAGNO DI PIANO, VIA PALAZZAZZO



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

PROGETTO
Arch. MAURIZIO MAGGI

Oggetto tavola

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18

Elaborato

VP02

Data

10/11/2021

Scala

—

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

REP. N. 33

(Registro delle scritture Private)

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E SS.MM.II. E

DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/90 E SS.MM.II.

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno **quindici** del mese di **ottobre**, nella
Residenza Municipale di Sala Bolognese, con la presente scrittura privata da valere
ad ogni effetto di legge,

TRA

- 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 dell'Area Tecnica come da decreto
sindacale n. 6 del 30.04.2021, domiciliata per la carica in Sala Bolognese presso la
Residenza Municipale, Piazza Marconi n. 1, che interviene ed agisce nel presente
atto nella suddetta qualità e non altrimenti, ai sensi dell'art. 107 – comma 3 – lett. c)
del D.Lgs. n. 267/2000 ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 103
del 30.09.2021, 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.
CESARE NANNI (C.F. NNNCSR53D29H678W) nato a Sala Bolognese (BO) il
29/04/1953, residente per la carica presso la sede legale della società, di seguito per
brevità "*Soggetto Privato*",

PREMESSO CHE:

- DOMUS HOLDING S.R.L. è proprietaria 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 era presente un complesso immobiliare, demolito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 2573/2005 del 03.05.2005, PG. n. 5743;

- il Soggetto Privato, 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 Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 27.06.2005, Rep. n. 113.061/21.629;

- la Convenzione Urbanistica succitata prevedeva, per il Comparto C1.8, la realizzazione di 7.001 mq. di SU;

- in data 13.10.2005, PG n. 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 Privato 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 S.p.A. avente n. 950E4133 del 15.11.2005;

- il Soggetto Privato a seguito di specifici accordi con il Comune ed Hera Bologna S.r.l. (come da nota del 16.05.2007 PG n. 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 Privato 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 (quattrocentocinquantamilasettecentodiciotto/00) con nota del Comune del 31.03.2009, PG n. 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. n. 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;

- la capacità edificatoria residua del Comparto C1.8, ad oggi, risulta di mq. 6.735,00 di SU;

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 L.R. 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. n. 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. n. 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 L.R. 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 in data 05.05.2021, prot. n. 6870 il “ Soggetto Privato” 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 il Comune, per le vie brevi, ha rappresentato al Soggetto Privato il desiderio di

delocalizzare una parte della capacità edificatoria ancora presente nel Comparto in

oggetto, su altra parte del territorio comunale, più idonea ad ospitare nella nuova

edificazione, da prevedere attraverso un successivo procedimento di cui all’art. 61

della L.R. n. 24/2017;

- che il Soggetto Privato, in accordo con il Comune, accetta di trasferire una capacità

edificatoria di mq. 1.000 di SU sull’area posta 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.

15.534,00, avente attualmente destinazione DOT E di proprietà della Reno S.r.l. con

sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03383561200;

- che il “Soggetto Privato” in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed

accettare le condizioni poste dall’Amministrazione comunale per la riconferma dei

diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto;

- che il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà

condizionato alla preventiva approvazione della variante al POC con valore ed

effetti di PUA ed al relativo ri-convenzionamento al fine di disciplinare, in tale sede,

in totale continuità con quanto già convenuto nella convenzione urbanistica del

2005, le cessioni ed opere da realizzare a carico del “Soggetto Privato”, individuate

sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso;

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al completamento del Comparto in oggetto;

- sussistono le ragioni di rilevante interesse pubblico al fine di approvare e sottoscrivere il presente Accordo, in quanto, gli interventi oggetto del medesimo consentono all'Amministrazione di acquisire/perfezionare impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione del completamento di un comparto urbanistico di competenza privata.

PERTANTO RICHIAMATI:

- l'art. 18 (“Accordi con i privati”) della L.R. n. 20/2000 che prevede *“gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi” e che “per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;*

- l'art. 11 della L. 241/1990, titolato “Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento”, che testualmente dispone: *“1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto*

discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.”

- l'art. 23 della L.R. n. 37/2002, che dispone “1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. n. 20/2000, il Comune ed il privato possono stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del D.P.R. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati”.

Tutto ciò premesso e richiamato, tra il Comune di Sala Bolognese, rappresentato dall'Arch. Giuliana Alimonti e Domus Holding S.r.l. in persona del Sig. Cesare

Nanni, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premesse

Le Parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Impegni del Soggetto Privato

1. Il Soggetto Privato in qualità di proprietario della totalità dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati negli allegati al presente accordo:

A - Scheda Comparto C1.8 – AC _2 Bagno di Piano

B - Planimetria Generale descrittiva dell'intervento di completamento

C - Planimetria Catastale

D - Planimetria Generale descrittiva degli interventi già realizzati

si impegna ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nella variante al POC con valore ed effetti di PUA; tali condizioni, individuate nella richiamata Scheda Comparto C1.8 (Allegato A al presente Accordo) consistono nella riconferma dei diritti edificatori per usi "residenziale di espansione" nella quantità di mq 5.735,00 di SU, dovuto al riconoscimento dell'interesse pubblico sotteso al completamento, nel rispetto degli strumenti urbanistici, dell'area citata in premessa posta in prossimità di Via Palazzazzo. L'intervento prevede la realizzazione di mq. 5.735,00 di SU (esclusa la delocalizzazione la SU sull'area da delocalizzare ad Osteria Nuova e quella già utilizzata per le unità immobiliari già eseguite.) a destinazione "Residenziale di espansione" e altri usi associati ammessi.

2. Il Soggetto Privato si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica per quanto obbligatoriamente previsto (urbanizzazioni) per gli interventi di nuova edificazione, il tutto come declinato in dettaglio nell'allegato "A – Scheda

Comparto C1.8.

4. Di seguito si riportano sinteticamente i dati urbanistici dell'attuazione delle aree in oggetto:

- ST di intervento: 70.242,00 mq. (minore rispetto alla ST del 2005 in quanto non sono computati i lotti già edificati, divenuti di proprietà terze);

- SU pari a 5.735,00 mq.

- Verde pubblico extra standard 19.970,00 mq.

- Verde pubblico di standard 11.847,00 mq.

- Strade pubbliche 8.189,00 mq.

- Percorsi ciclopedonali 4.268,00 mq.

- Parcheggi pubblici 2.170,00 mq.

5. Resta inteso che tutti gli interventi inerenti le opere di urbanizzazione già realizzate, dovranno essere riverificate con gli Enti gestori, al fine della loro successiva presa in carico.

6. Il PUA, per il completamento del Comparto C1.8 dovrà essere redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, corredato da relativa convenzione urbanistica, nella quale saranno più dettagliatamente definiti:

- termini per la presentazione dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione da completare e dei fabbricati;

- le opere e impianti ancora da realizzare;

- le ubicazioni degli stessi;

- tempi e modi della loro realizzazione, con possibilità di attuarli per stralci funzionali;

- garanzia per il rispetto degli impegni assunti.

7. Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere fino alla data del rilascio del nuovo

premesse di costruire del completamento delle opere di urbanizzazione primaria

prestare, la garanzia già prestata dell'ammontare di euro 450.718,00

(quattrocentocinquantamilasettecentodiciotto/00) di cui alle superiori premesse.

Detta polizza prevede espressamente 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 ridotta

fino al 90% in corso d'opera e svincolata definitivamente solo tramite

comunicazione scritta del Comune da inviarsi a seguito approvazione del collaudo

tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate.

8. Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere tutti gli oneri e i costi tecnici, relativi

agli atti di cessione all'Amministrazione Comunale di aree ed opere con regime

fiscale attribuito agli standard ceduti ad enti pubblici.

9. Il Soggetto Privato si impegna inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi di nuova

costruzione (a seguito del rilascio dei singoli Permessi di Costruire) al pagamento

del contributo di costruzione, (ad eccezione degli interventi eventualmente esonerati dal

contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa vigente).

10. Il Soggetto Privato si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al

presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte

integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

11. Il Soggetto Privato si impegna a trasferire una capacità edificatoria di mq. 1.000

di SU sull'area posta nella frazione Osteria Nuova, davanti alla fermata della

Stazione Ferroviaria, 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. 15.534,00, avente attualmente destinazione "DOT E"

di proprietà della Reno S.r.l. con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03383561200.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. La Giunta Comunale si impegna a proporre al Consiglio Comunale la variante al POC con valenza di PUA con la previsione urbanistica del completamento del Comparto C1.8 – AC_2 di Bagno di Piano, secondo i contenuti ed i parametri già descritti in precedenza e riportati anche nella Scheda del Comparto C1.8, (Allegato A al presente Accordo).

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC con valenza di PUA, ed a confermare le sue previsioni attraverso la definitiva approvazione, per quanto di sua competenza, mediante gli strumenti all'uopo previsti dalla normativa vigente in materia, e nel rispetto degli esiti di approfondimento ambientale (acustico, sismico, traffico e di ogni altra natura previsti dalla normativa vigente), da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione .

3. Il Comune si impegna a recepire nella fase di formazione del PUG l'Accordo art. 61 della L.R. n. 24/2017, per il trasferimento di capacità edificatoria pari a mq. 1.000,00 di SU sull'area posta nella frazione Osteria Nuova, davanti la fermata della Stazione Ferroviaria, 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. 15.534,00, avente attualmente destinazione "DOT E" di proprietà della Reno S.r.l. con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03383561200;

4. Ai sensi dell'art. 18, co. 2, della L.R. n. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del

territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo sono correlati al quadro delle scelte di pianificazione urbanistica e di programmazione socioeconomica definite attraverso la variante al POC con valenza di PUA.

Articolo 4 - Validità dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18, co. 3, della Legge Regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC con valenza di PUA, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC con valenza di PUA alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto, fatta salva la possibilità di operare aggiustamenti e/o adeguamenti ai contenuti, resisi necessari per cause non imputabili all'Amministrazione Comunale. Il recepimento dei contenuti del presente accordo all'interno della futura Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto è subordinato all'ottenimento delle previste autorizzazioni.

Laddove il Soggetto Privato, o i suoi aventi causa, non adempia alle obbligazioni assunte a seguito dell'approvazione del POC con valenza di PUA, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del Soggetto Privato.

Articolo 5 – Controversie

Le Parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Articolo 6 – Disposizioni finali

1. Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo tramite pagamento del modello F23 in data 13.10.2021 per l'importo di € 84,00 effettuato presso Intesa San Paolo S.p.A. - Filiale di Calderara di Reno, conservato agli atti al Prot. n. 17997 del 13.10.2021.

Il presente accordo, letto dalle parti, viene convertito unitamente ai suoi allegati in file formato "portable document format" (P.D.F.) e firmato digitalmente dalle parti ai sensi dell'articolo 1 – comma 1 – lett. s) del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.).

PER DOMUS HOLDING S.R.L.

L'Amministratore Unico

Cesare Nanni

(firmato digitalmente)

PER IL COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Il Direttore della IV^ Area Tecnica

Arch. Giuliana Alimonti

(firmato digitalmente)

Allegati:

A – Scheda Comparto C1.8 – AC_2 Bagno di Piano;

B - Planimetria generale descrittiva dell'intervento di completamento;

C – Planimetria catastale

D - Planimetria generale descrittiva degli interventi già realizzati



MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO - VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA - TEL 335322271

SCHEDA

COMPARTO C1.8-AC_2 Bagno di Piano

**POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO
DENOMINATO INTERVENTO C1.8
Ambiti edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla
base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione – AC_2.**

Allegato A



POC CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO INTERVENTO C1.8 – AC_2 BAGNO DI PIANO

Premesse:

Il Comune di Sala Bolognese ha adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata 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.

Per il Comparto C1.8 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica con firme autenticate dal notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 27.06.2005, rep. 113.061/21.629;

La Convenzione Urbanistica succitata prevedeva, per il Comparto C1.8, la realizzazione di 7.001 mq di SU, inerente le zone del previgente PRG:

- 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

Il Comparto è stato parzialmente attuato con la realizzazione quasi completa delle opere di urbanizzazione (circa il 70%) e la realizzazione di alcuni lotti (n° 5, B6 e B17) che hanno modificato, se pur di poco, le superfici complessive dell'intervento in variante.

Essendo la Convenzione Urbanistica scaduta, al fine di completare le opere di urbanizzazione ed i contenuti del Piano del 2005, è necessario presentare una variante al POC con valenza di PUA.

1. Individuazione Comparto:

L'area è sita nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) – frazione Bagno di Piano in Via Palazzazzo, individuata 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 dello stesso Comune, al Foglio 14, mappali 197, 198, 199, 209, 203, 204, 233 e 234, della superficie territoriale di mq. 70.242,00.



2. Parametri e prescrizioni progettuali

La proposta ha come vincolo il rispetto dei limiti urbanistici complessivi derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 27/06/2005 rep. 113061/21629:

Dati totali dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) 2005:

Superficie Totale intervento	mq. 76.229,00
Superficie Utile edificabile	mq. 7.001,00
Aree Extra standard (verde pubblico)	mq. 19.744,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 24.566,00
Di cui per:	
Verde	mq. 10.559,00
Strade	mq. 7.996,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 2.844,00
Parcheggi	mq. 2.167,00
TOT Urb. Primaria	mq. 24.566

Dati totali della Variante 2021:

Superficie Totale intervento*	mq. 70.242,00
Superficie Utile edificabile **	mq. 5.735,00
Aree Extra standard (verde pubblico)	mq. 19.970,00
Tot. Urbanizzazione Primaria	mq. 26.474,00
Di cui per:	
Verde	mq. 11.847,00
Strade	mq. 8.189,00
Percorsi ciclopedonali	mq. 4.268,00
Parcheggi	mq. 2.170,00
TOT Urb. Primaria	mq. 26.474,00

*La Superficie Totale intervento è minore in quanto non computati i lotti già edificati divenuti di proprietà terze.

** La SU è minore in quanto considera i lotti già realizzati e la delocalizzazione di SU pari a 1.000 mq.
Superficie utile totale realizzabile originariamente (C1.8 + B1) mq. 7.001
A detrarre trasferimento CE di mq. 1.000, SU realizzabile mq. 6.001
SU di progetto mq. 2.810+3.188 = mq. 5.998 < 6,001
SU già realizzata con vecchio piano (Lotti 5-B6 e B17) mq. 266
SU rimanente da realizzare (6.001-266) = mq. 5.735

Le opere di urbanizzazione primaria sono per la quasi totalità già realizzate come meglio identificato negli specifici elaborati grafici.



3. Usi ammissibili

Si rimanda a quanto stabilito dal PPIP del 2005, ovvero tutti i lotti hanno destinazione d'uso residenziale ad eccezione del lotto B1/2 (in fregio alla piazza) che può prevedere 100 mq ad uso commerciale. Il cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelli previsti, non costituisce comunque variante al piano.

4. Prescrizioni particolari ai fini della sostenibilità ambientale

Si riportano di seguito le indicazioni presenti nelle schedature d'ambito delle NTA del PSC (art.32) e della Valsat del PSC.

Al fine di ridurre il rischio connesso col potenziale allagamento, gli interventi di nuova costruzione non potranno prevedere locali interrati o seminterrati, non potranno svilupparsi al solo piano terra e tra il piano terra e quello superiore dovranno prevedere una scala interna di collegamento; il piano di calpestio del piano terreno dovrà inoltre essere impostato ad una quota di almeno 50 cm rispetto alla quota media del piano campagna circostante.

Considerate le criticità rilevate sul sistema fognario, la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali e/o servizi comporta l'adozione di misure inderogabili di invarianza idraulica contestualmente ad azioni di sgravio del carico idraulico esistente. Per garantire l'invarianza idraulica nella parte in cui insiste il nuovo comparto è prevista e già realizzata la laminazione delle acque meteoriche nelle nuove aree eccedenti la portata massima scaricabile nel sistema fognario. Il volume di acqua da invasare è stato calcolato utilizzando il parametro di 500 metri cubi/ha.

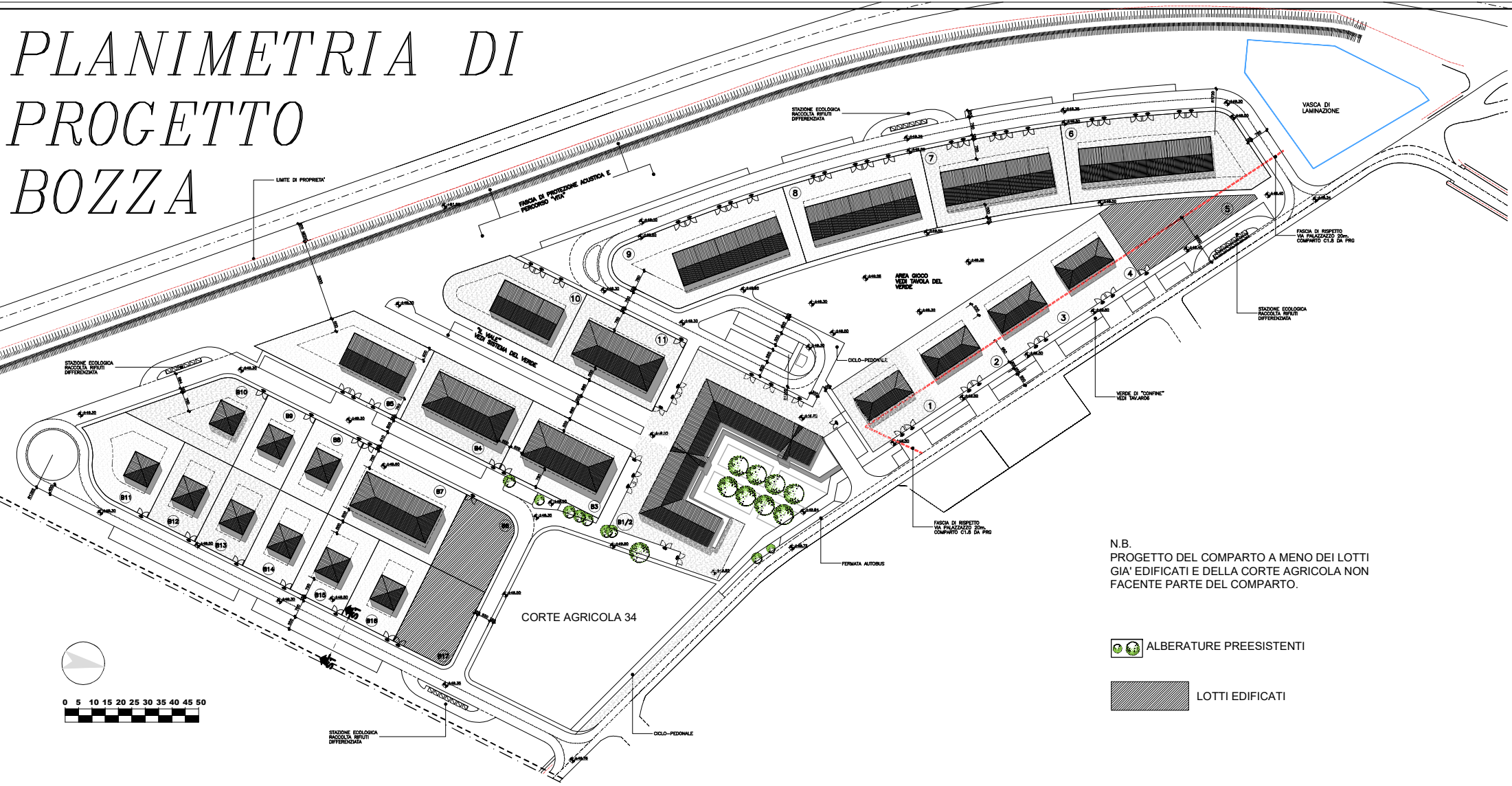
Si rinvia inoltre alle disposizioni generali indicate nella Valsat della Variante POC e nelle relazioni specifiche del Piano Urbanistico Attuativo.

5. Tempi di Attuazione



Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo art. 18 LR 20/2000.

Arch.
Maurizio Maggi

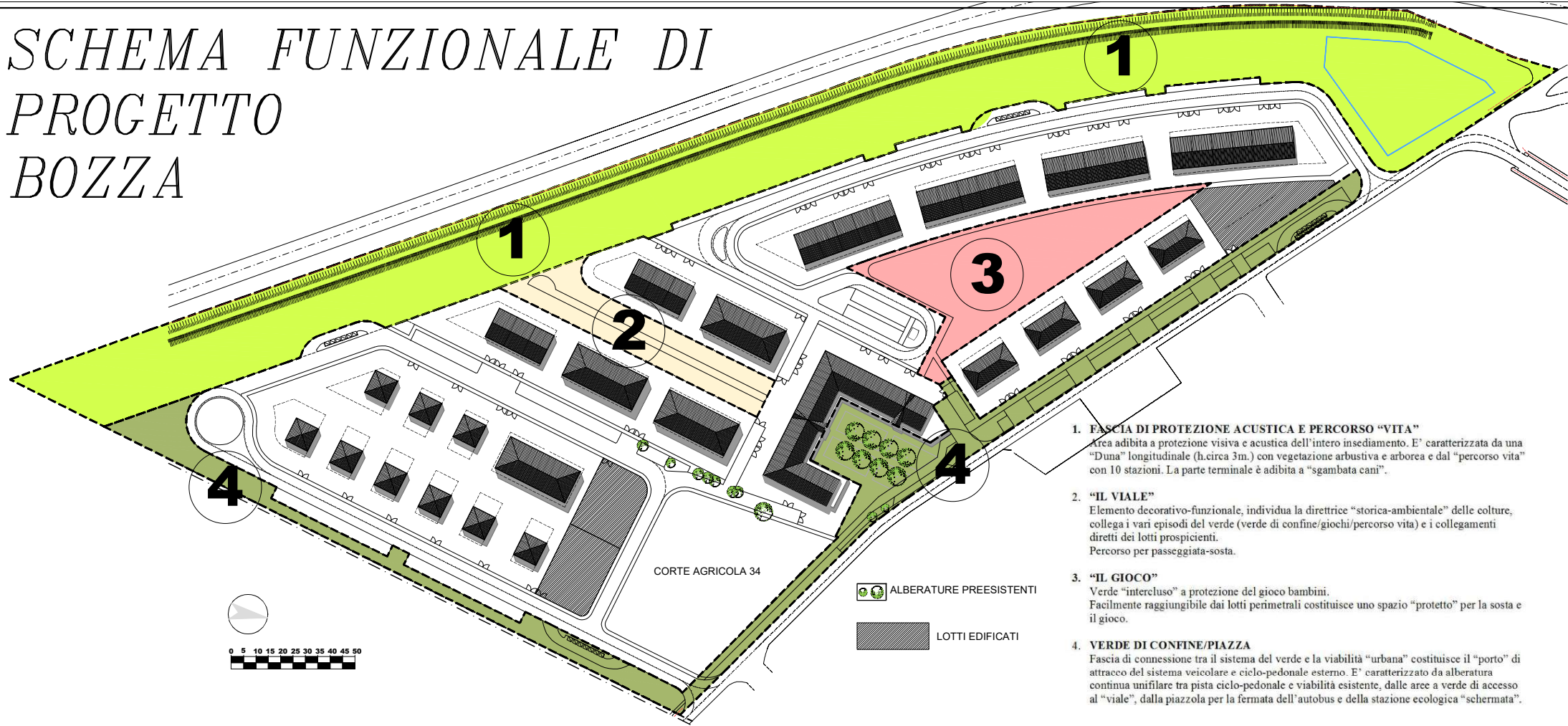
PLANIMETRIA DI PROGETTO BOZZA



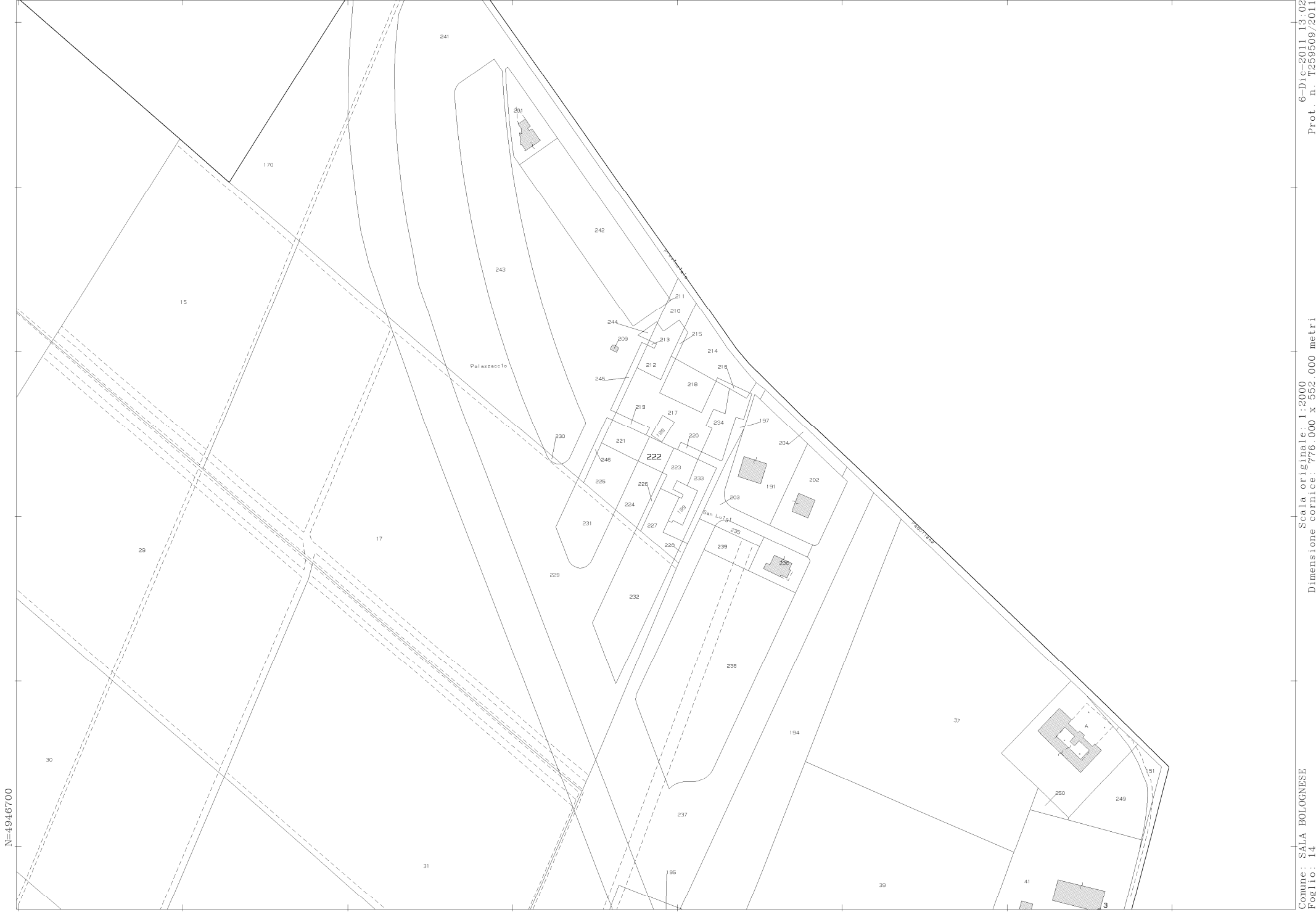
N.B.
PROGETTO DEL COMPARTO A MENO DEI LOTTI
GIÀ EDIFICATI E DELLA CORTE AGRICOLA NON
FACENTE PARTE DEL COMPARTO.

-  ALBERATURE PREESISTENTI
-  LOTTI EDIFICATI

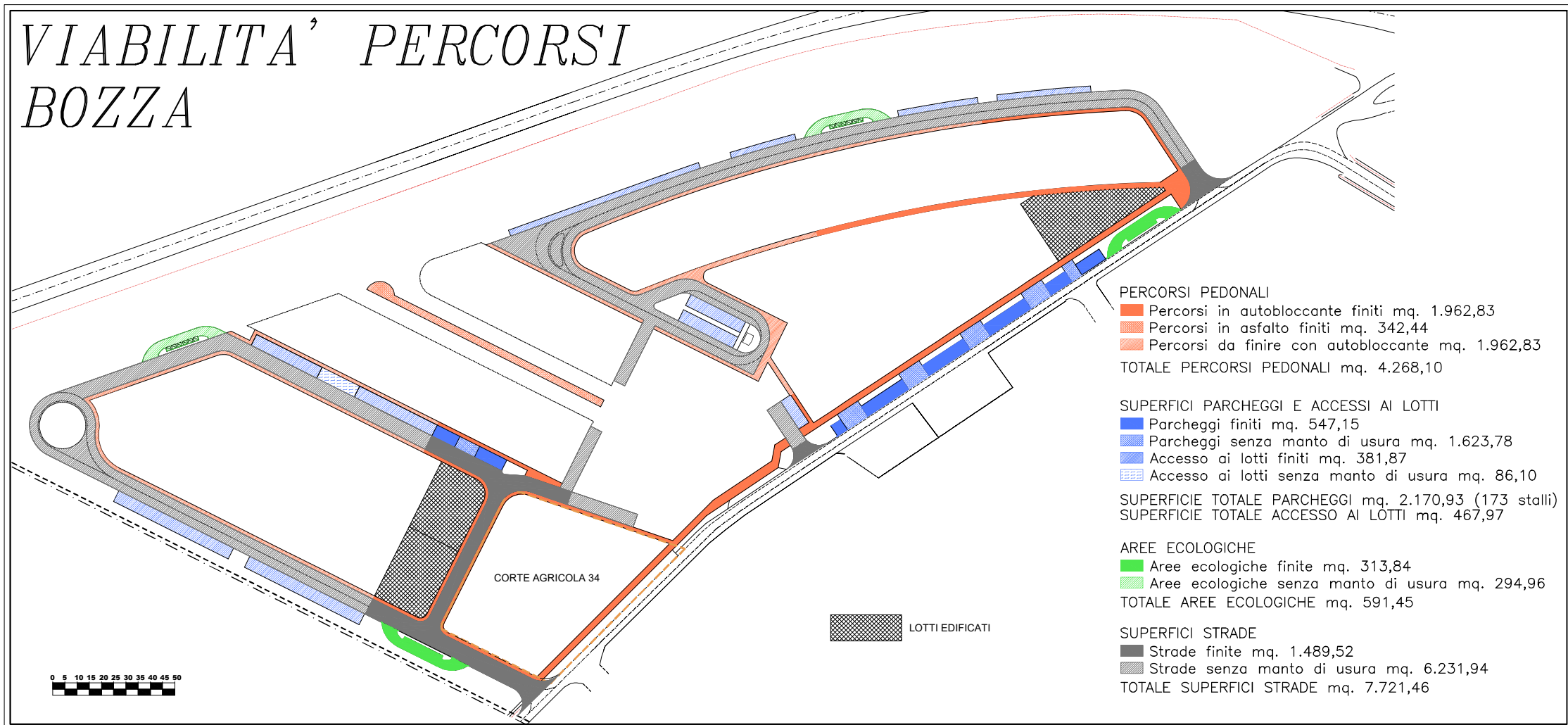
SCHEMA FUNZIONALE DI PROGETTO BOZZA



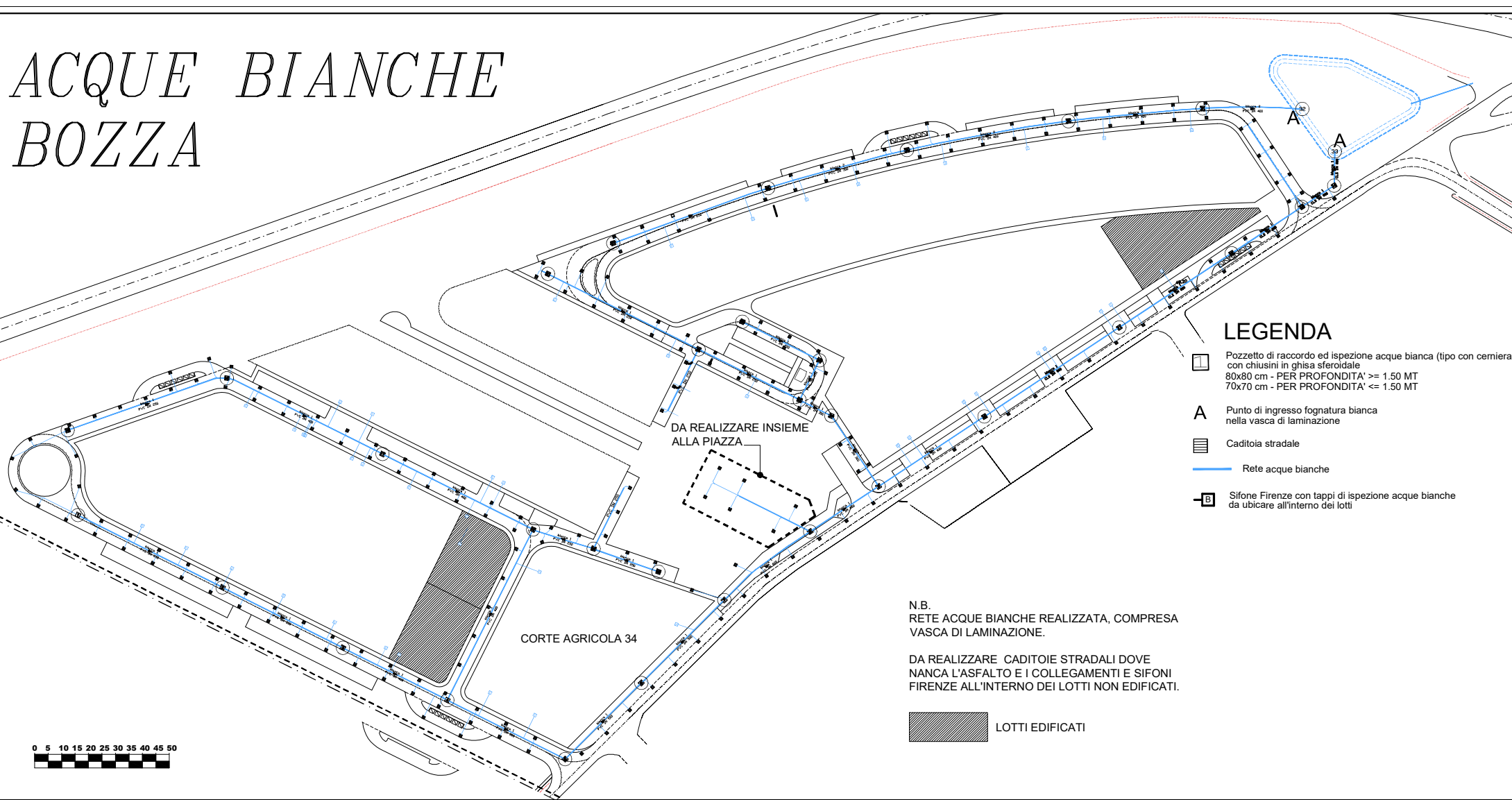
- 1. FASCIA DI PROTEZIONE ACUSTICA E PERCORSO "VITA"**
Area adibita a protezione visiva e acustica dell'intero insediamento. E' caratterizzata da una "Duna" longitudinale (h. circa 3m.) con vegetazione arbustiva e arborea e dal "percorso vita" con 10 stazioni. La parte terminale è adibita a "sgambata cani".
- 2. "IL VIALE"**
Elemento decorativo-funzionale, individua la direttrice "storica-ambientale" delle colture, collega i vari episodi del verde (verde di confine/giochi/percorso vita) e i collegamenti diretti dei lotti prospicienti.
Percorso per passeggiata-sosta.
- 3. "IL GIOCO"**
Verde "intercluso" a protezione del gioco bambini.
Facilmente raggiungibile dai lotti perimetrali costituisce uno spazio "protetto" per la sosta e il gioco.
- 4. VERDE DI CONFINE/PIAZZA**
Fascia di connessione tra il sistema del verde e la viabilità "urbana" costituisce il "porto" di attracco del sistema veicolare e ciclo-pedonale esterno. E' caratterizzato da alberatura continua unifilare tra pista ciclo-pedonale e viabilità esistente, dalle aree a verde di accesso al "viale", dalla piazzola per la fermata dell'autobus e della stazione ecologica "schermata".








VIABILITA' PERCORSI BOZZA



ACQUE BIANCHE BOZZA



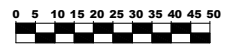
LEGENDA

-  Pozzetto di raccordo ed ispezione acque bianche (tipo con cerniera) con chiusini in ghisa sferoidale
80x80 cm - PER PROFONDITA' ≥ 1.50 MT
70x70 cm - PER PROFONDITA' ≤ 1.50 MT
-  Punto di ingresso fognatura bianca nella vasca di laminazione
-  Caditoia stradale
-  Rete acque bianche
-  Sifone Firenze con tappi di ispezione acque bianche da ubicare all'interno dei lotti

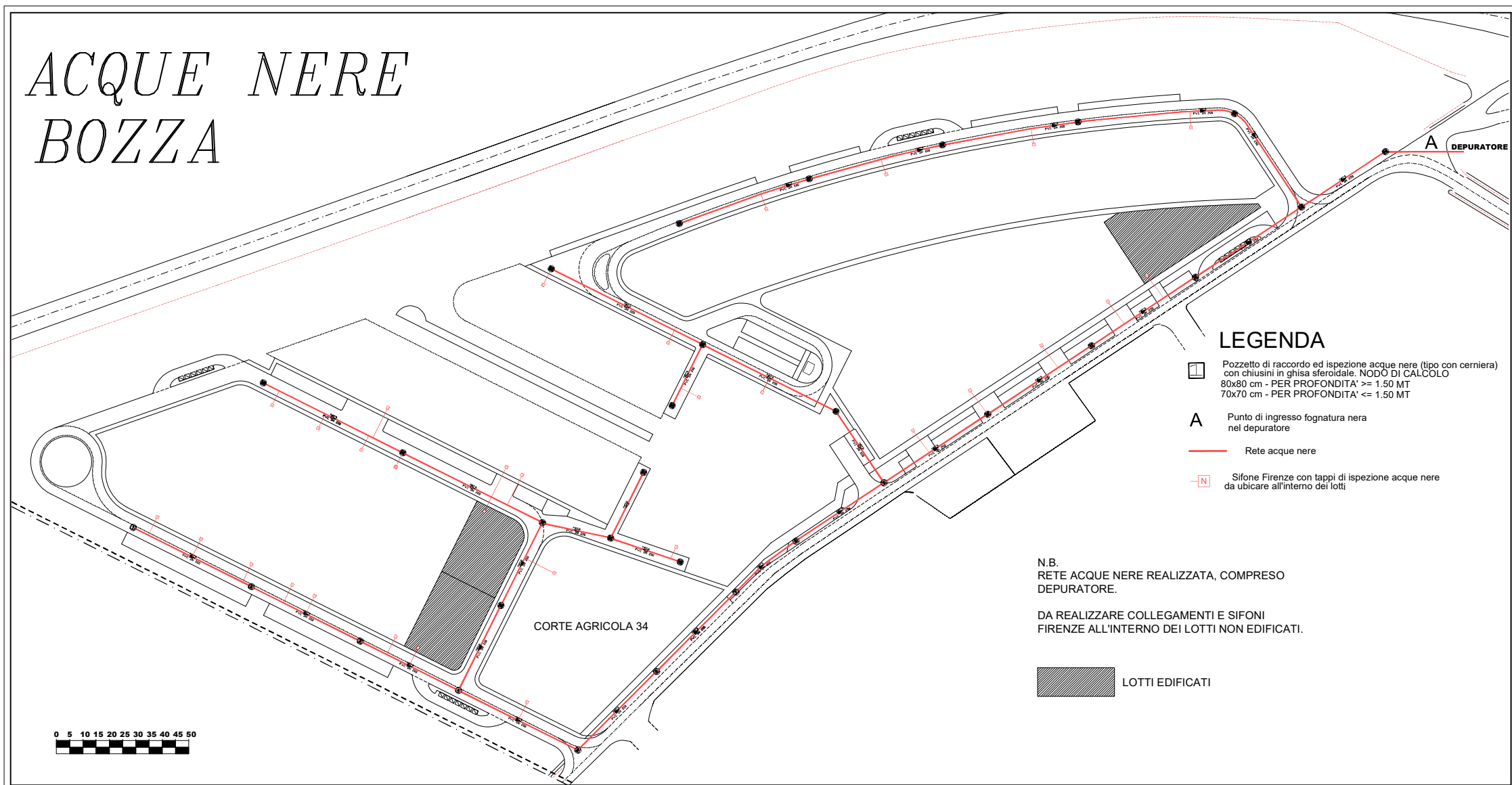
N.B.
RETE ACQUE BIANCHE REALIZZATA, COMPRESA
VASCA DI LAMINAZIONE.

DA REALIZZARE CADITOIE STRADALI DOVE
NANCA L'ASFALTO E I COLLEGAMENTI E SIFONI
FIRENZE ALL'INTERNO DEI LOTTI NON EDIFICATI.




 LOTTE EDIFICATE



ACQUE NERE BOZZA

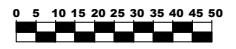


LEGENDA

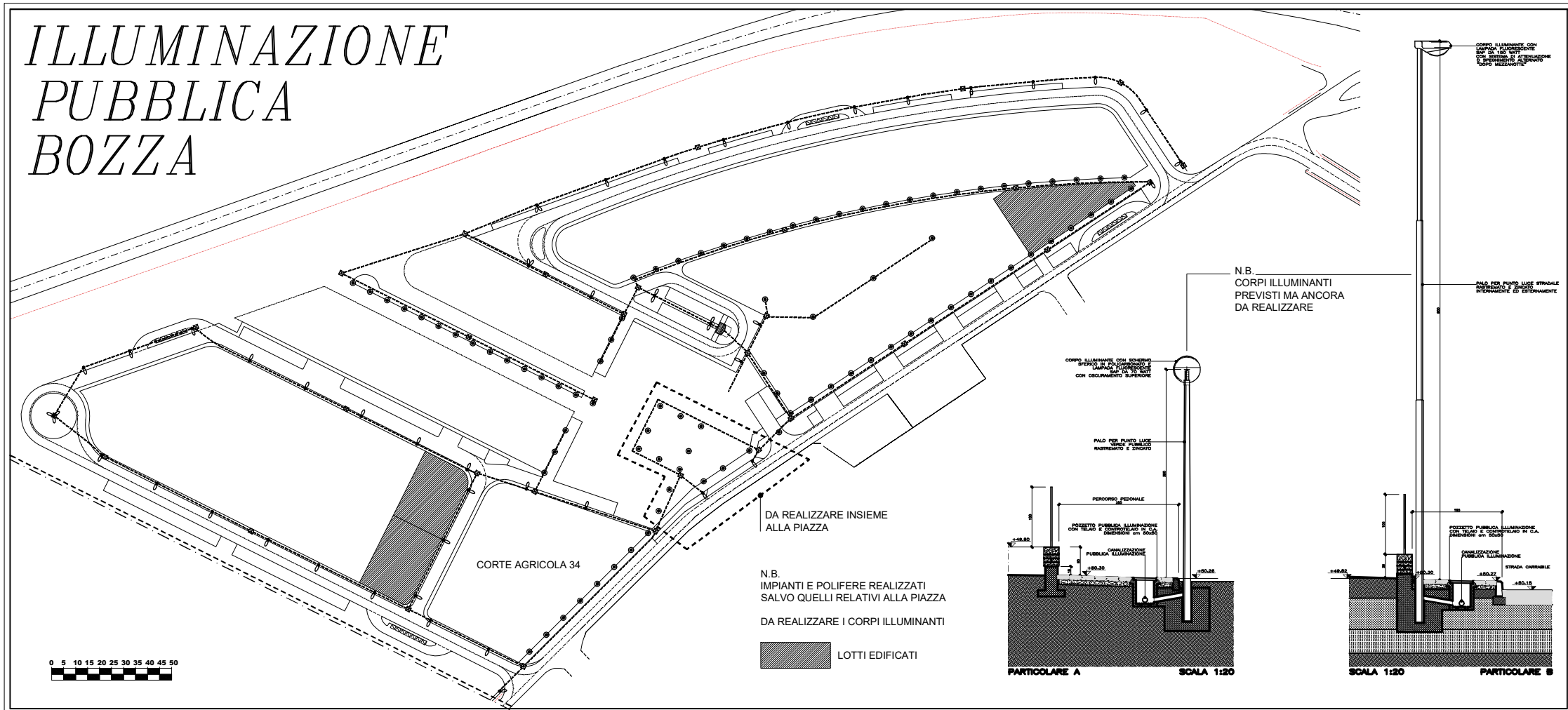
-  Pozzetto di raccordo ed ispezione acque nere (tipo con cerniera) con chiusini in ghisa sferoidale. NODO DI CALCOLO
80x80 cm - PER PROFONDITA' >= 1.50 MT
70x70 cm - PER PROFONDITA' <= 1.50 MT
- A** Punto di ingresso fognatura nera nel depuratore
-  Rete acque nere
-  Sifone Firenze con tappi di ispezione acque nere da ubicare all'interno dei lotti

N.B.
RETE ACQUE NERE REALIZZATA, COMPRESO
DEPURATORE.
DA REALIZZARE COLLEGAMENTI E SIFONI
FIRENZE ALL'INTERNO DEI LOTTI NON EDIFICATI.

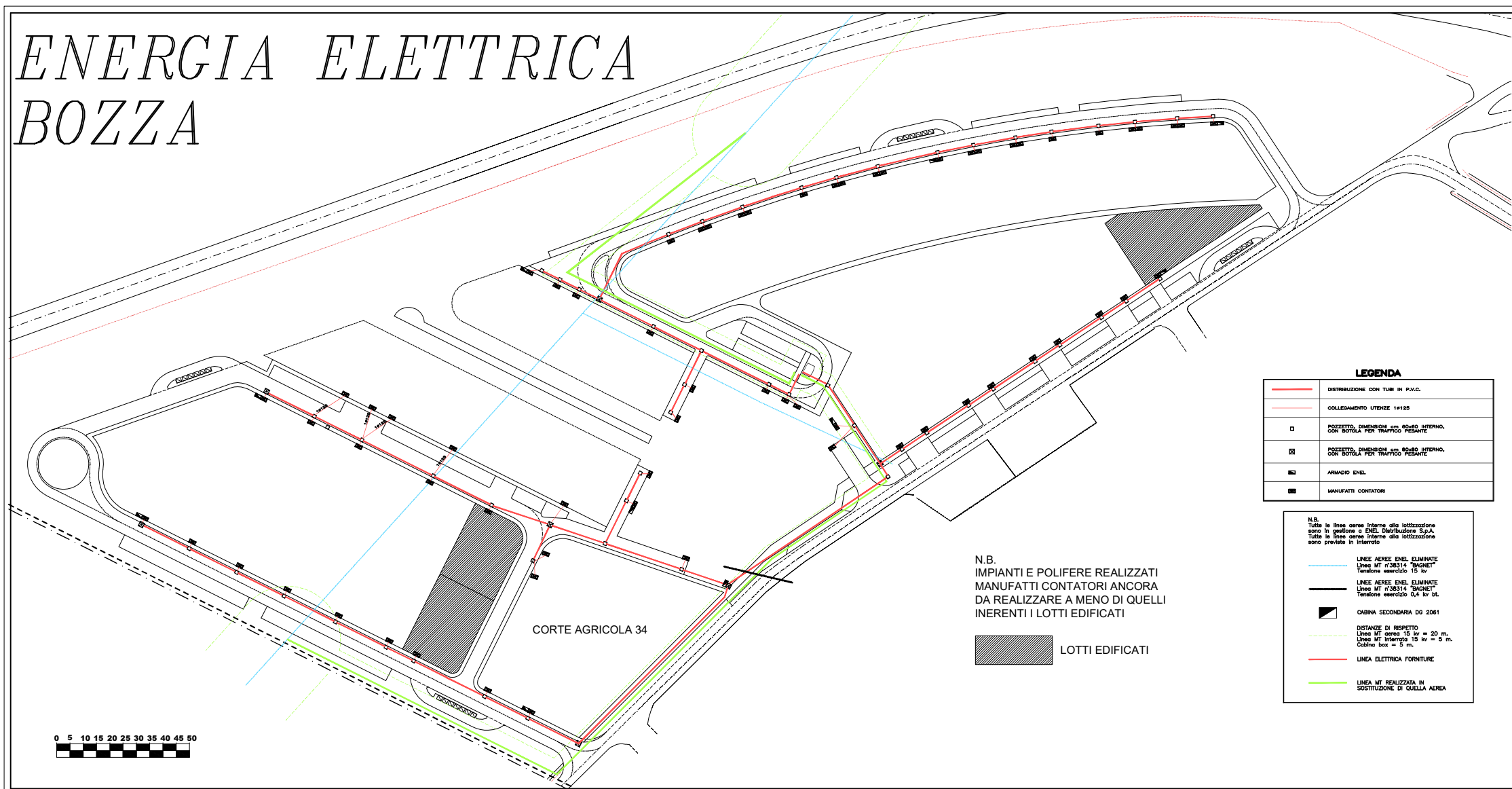
 LOTTI EDIFICATI



ILLUMINAZIONE PUBBLICA BOZZA



ENERGIA ELETTRICA BOZZA



LEGENDA

	DISTRIBUZIONE CON TUBI IN PVC.
	COLLEGAMENTO UTENZE 14125
	POZZETTO, DIMENSIONI cm 60x80 INTERNO, CON BOTTOLA PER TRAFFICO PESANTE
	POZZETTO, DIMENSIONI cm 60x80 INTERNO, CON BOTTOLA PER TRAFFICO PESANTE
	ARMADIO ENEL
	MANUFATTI CONTATORI

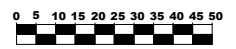
N.B.
Tutte le linee aeree interne alla lottizzazione sono in gestione a ENEL Distribuzione S.p.A.
Tutte le linee aeree interne alla lottizzazione sono previste in interrato

	LINEE AEREE ENEL ELIMINATE Linea MT n°38314 "BAGNET" Tensione esercizio 15 kv
	LINEE AEREE ENEL ELIMINATE Linea MT n°38314 "BAGNET" Tensione esercizio 0,4 kv bt.
	CABINA SECONDARIA DG 2061
	DISTANZE DI RISPETTO Linea MT aerea 15 kv = 20 m. Linea MT interrata 15 kv = 5 m. Cabina box = 5 m.
	LINEA ELETTRICA FORNITURE
	LINEA MT REALIZZATA IN SOSTITUZIONE DI QUELLA AEREA

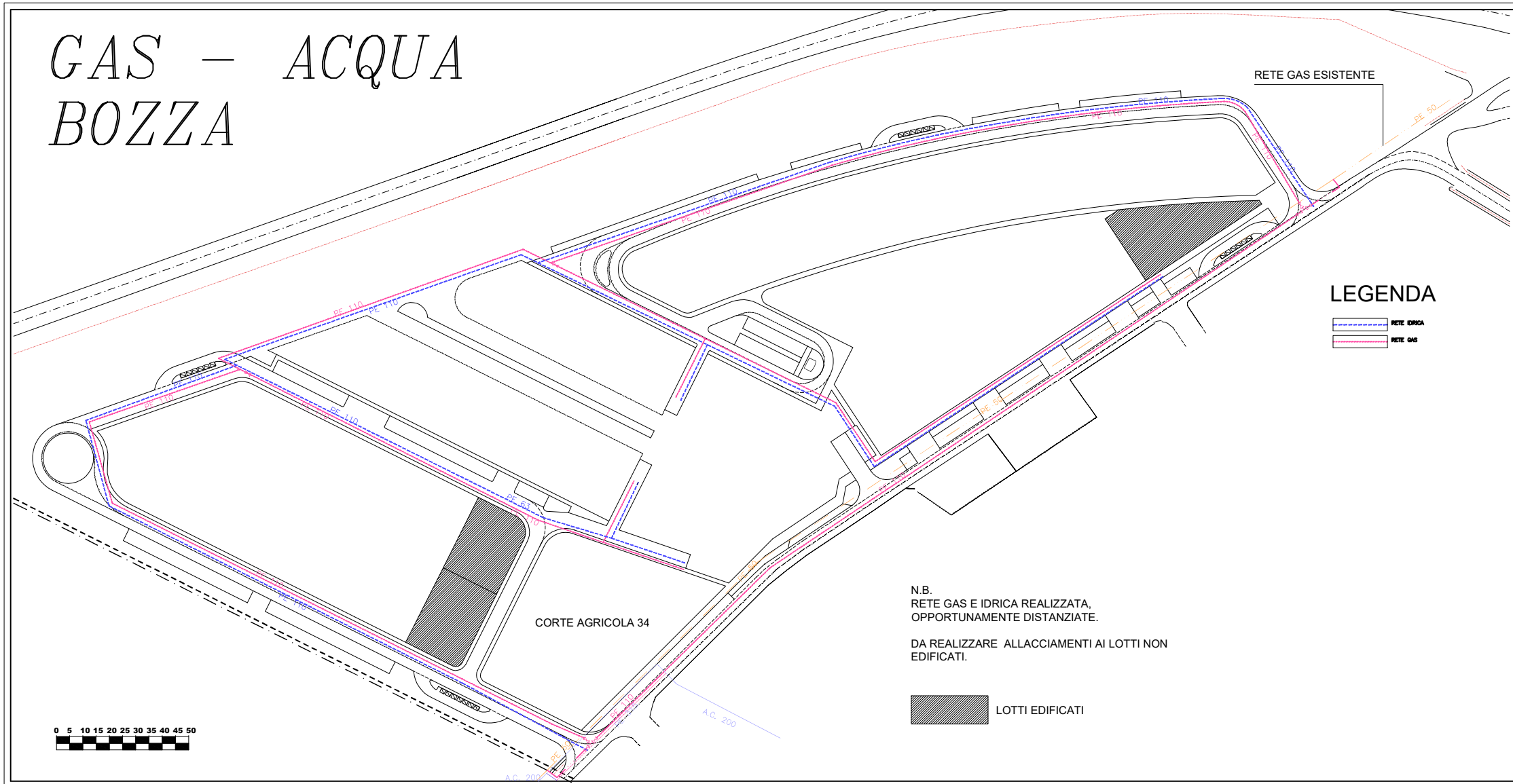
N.B.
IMPIANTI E POLIFERE REALIZZATI
MANUFATTI CONTATORI ANCORA
DA REALIZZARE A MENO DI QUELLI
INERENTI I LOTTI EDIFICATI

LOTTI EDIFICATI

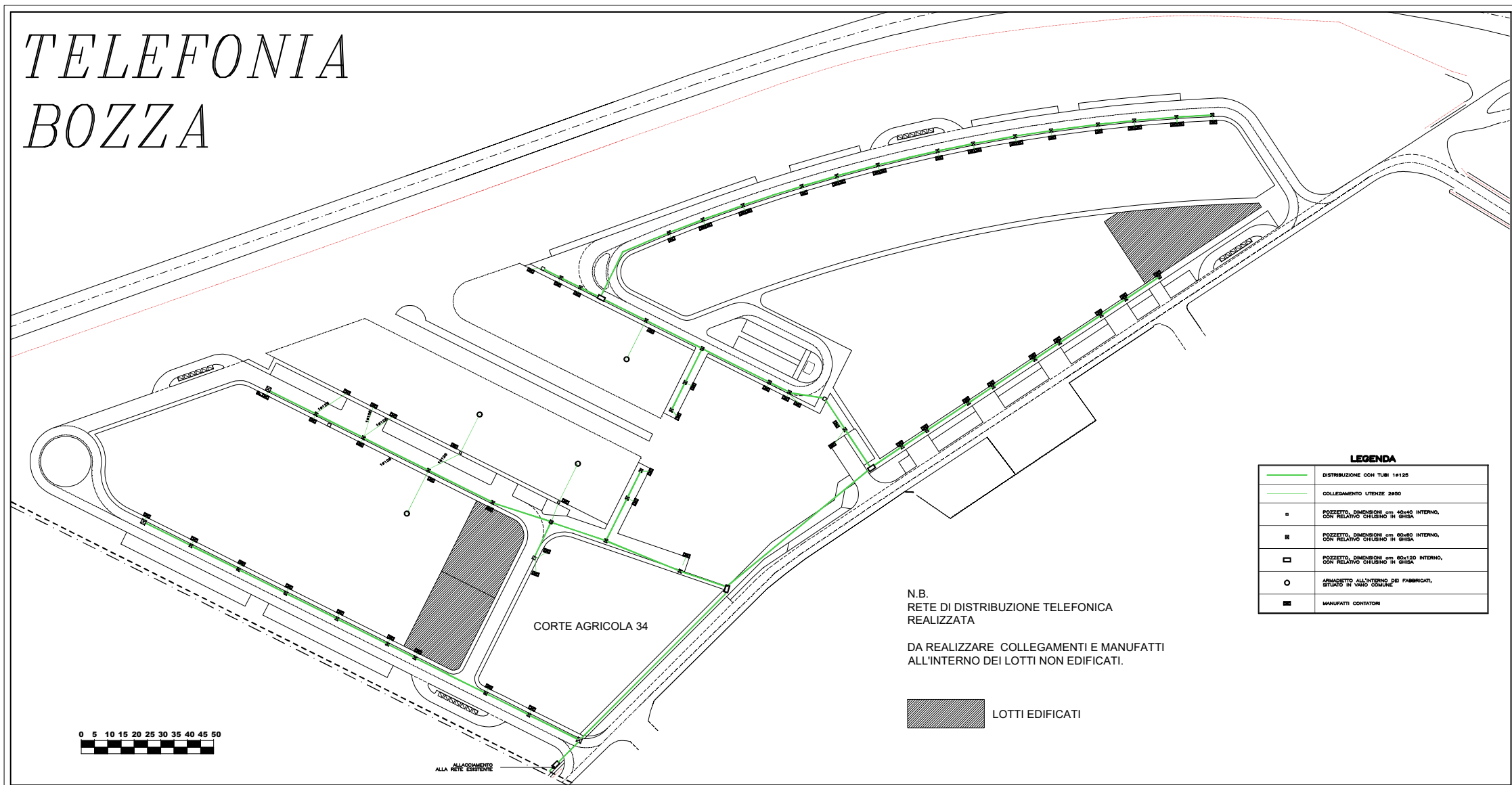
CORTE AGRICOLA 34



GAS - ACQUA BOZZA



TELEFONIA BOZZA



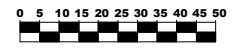
LEGENDA

	DISTRIBUZIONE CON TUBI 19125
	COLLEGAMENTO UTENZE 2850
	POZZETTO, DIMENSIONI cm 40x40 INTERNO, CON RELATIVO CHIUSINO IN GHISA
	POZZETTO, DIMENSIONI cm 60x60 INTERNO, CON RELATIVO CHIUSINO IN GHISA
	POZZETTO, DIMENSIONI cm 60x150 INTERNO, CON RELATIVO CHIUSINO IN GHISA
	ARMACCIATO ALL'INTERNO DEI FABBRICATI, SITUATO IN VANO COMUNE
	MANUFATTI CONTATORI

N.B.
RETE DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA
REALIZZATA

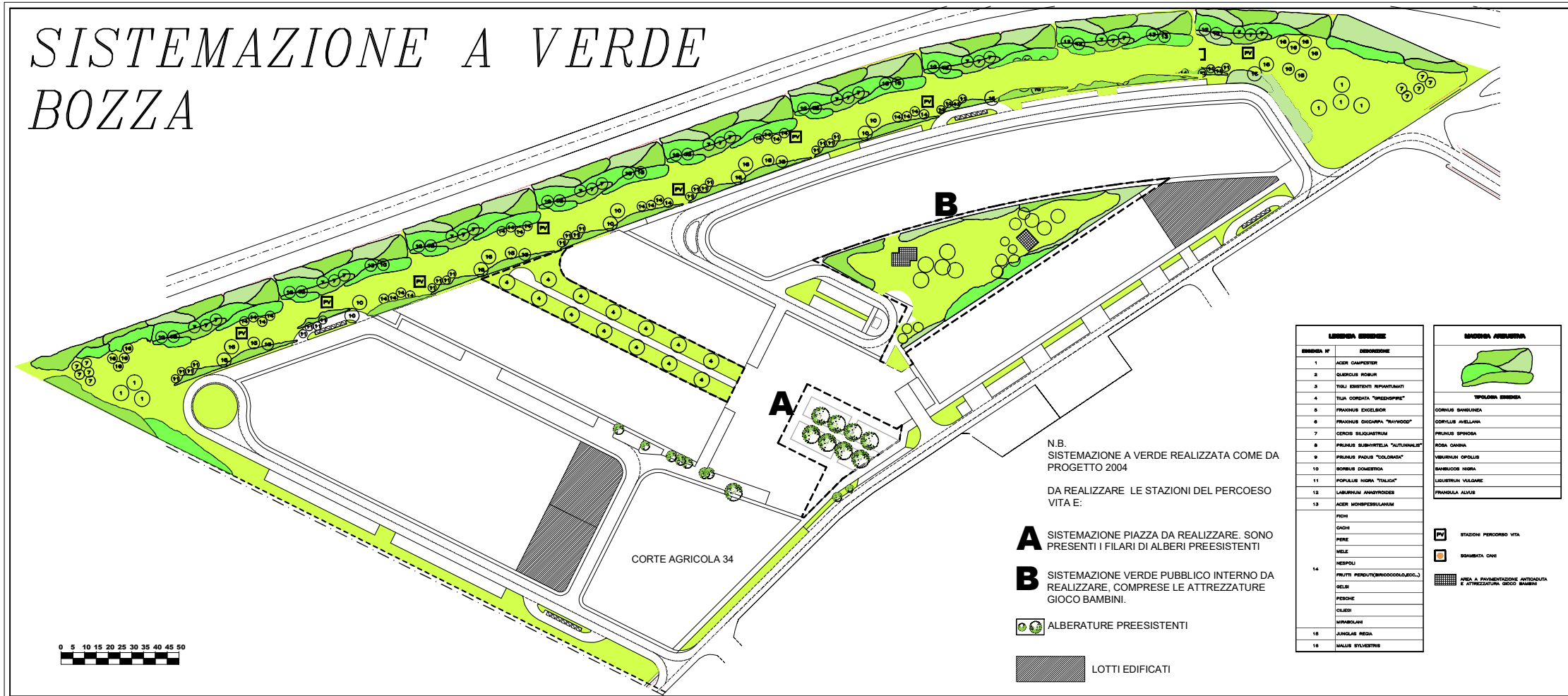
DA REALIZZARE COLLEGAMENTI E MANUFATTI
ALL'INTERNO DEI LOTTI NON EDIFICATI.

LOTTI EDIFICATI



ALLACCIAMENTO
ALLA RETE ESISTENTE

SISTEMAZIONE A VERDE BOZZA



N.B.
SISTEMAZIONE A VERDE REALIZZATA COME DA
PROGETTO 2004

DA REALIZZARE LE STAZIONI DEL PERCORSO
VITA E:

A SISTEMAZIONE PIAZZA DA REALIZZARE. SONO
PRESENTI I FILARI DI ALBERI PREESISTENTI

B SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO INTERNO DA
REALIZZARE, COMPRESSE LE ATTREZZATURE
GIOCO BAMBINI.

ALBERATURE PREESISTENTI

LOTTI EDIFICATI

LEGENDA SPECIE		SINCRONA ASSIEMBLATA																							
ESIBIZIONE N°	DESCRIZIONE																								
1	ACER CAMPESTRIS	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SINCRONA ASSIEMBLATA</th> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">SINCRONA ASSIEMBLATA</td> </tr> <tr> <td>CORYLUS BAVARICA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CORYLUS AVELLANA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FRAXINUS SPINOSA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ROSA CANINA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIBURNUM OPULIS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SAMBUCUS NIGRA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>LIGUSTRUM VULGARE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>FRAXINUS ALBA</td> <td></td> </tr> </thead></table>		SINCRONA ASSIEMBLATA				SINCRONA ASSIEMBLATA		CORYLUS BAVARICA		CORYLUS AVELLANA		FRAXINUS SPINOSA		ROSA CANINA		VIBURNUM OPULIS		SAMBUCUS NIGRA		LIGUSTRUM VULGARE		FRAXINUS ALBA	
SINCRONA ASSIEMBLATA																									
SINCRONA ASSIEMBLATA																									
CORYLUS BAVARICA																									
CORYLUS AVELLANA																									
FRAXINUS SPINOSA																									
ROSA CANINA																									
VIBURNUM OPULIS																									
SAMBUCUS NIGRA																									
LIGUSTRUM VULGARE																									
FRAXINUS ALBA																									
2	QUERCUS ILEX																								
3	TILIUM ESISTENTI RIPANTUMATI																								
4	TILIA CORDATA "SPEEDSPICE"																								
5	FRAXINUS EXCELSIOR																								
6	FRAXINUS OCCIDENTALIS "WAYWOOD"																								
7	CERCIS SILVASTRIUM																								
8	FRAXINUS SUBHYBRIDA "AUTUMNALIS"																								
9	FRAXINUS PADUS "COLORADA"																								
10	BOMBUS DOMESTICA																								
11	POPULUS NIGRA "ITALICA"																								
12	LARIX NIGRA ANATOLICA																								
13	ACER MONSIEURIANUM																								
	FICUS																								
	DIOSPIRIS																								
	PERSEA																								
	MYRTUS																								
	NEPENTHE																								
14	FRUTTI PERDUTI (MIRACOLANI, GELI, PESCHE, OLIVI, MIRACOLANI)																								
	JUNGLES PEDIA																								
	MALUS SYLVESTRIS																								

	STAZIONI PERCORSO VITA
	ATTREZZATURE GIOCO BAMBINI
	AREA A PAVIMENTAZIONE ANTICADUTA E ATTREZZATURA GIOCO BAMBINI

