

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**



**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RUE E PSC RIGUARDANTI IL COMPARTO AC\_1\*\* (DOPPIO ASTERISCO) SITO NEL CAPOLUOGO E POSTO AL TERMINE DELLA VIA DON LANDI.

*Nr. Progr.* **82**  
*Data* **01/06/2017**  
*Seduta NR.* **21**  
*Titolo* **6**  
*Classe* **1**  
*Sottoclasse* **0**

L'anno *DUEMILADICIASSETTE* questo giorno *UNO* del mese di *GIUGNO* alle ore *11:00* convocata con le prescritte modalità, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
VERONESI GIAMPIERO	SINDACO	N
MARCHESINI LORIS	ASSESSORE	S
GIORDANO ANTONIO	ASSESSORE	S
ROMA ANNALISA	ASSESSORE	N
TOLOMELLI VANNA	ASSESSORE	S
ZACCHIROLI DANILO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 4</i>		<i>Totali Assenti: 2</i>

Assenti giustificati i signori:

VERONESI GIAMPIERO, ROMA ANNALISA

Partecipa il VICE SEGRETARIO del Comune, SAGGINI PATRIZIA.

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

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RUE E PSC RIGUARDANTI IL COMPARTO AC\_1\*\* (DOPPIO ASTERISCO) SITO NEL CAPOLUOGO E POSTO AL TERMINE DELLA VIA DON LANDI.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- in data 13.12.2010 con sottoscrizione di Accordo ex art. 11 della Legge n. 241/1990 si è dato seguito a quanto approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 119 del 21.09.2010;
- nello specifico Accordo il Comune ha condiviso con le Società I.C.E.A. Soc. coop. e MARVITT S.r.l. l'accoglimento di osservazioni al PSC ed al RUE adottati, annotate al protocollo generale rispettivamente Prot. n. 13016 del 03.07.2009 e Prot. n. 13018 del 03.07.2009 con le quali si richiedeva la possibilità di inserire una porzione del terreno di loro proprietà quale ambito contiguo al Comparto C2.1 di PRG già in corso di attuazione;
- in sede di approvazione degli strumenti urbanistici PSC (Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 07.04.2011) e RUE (Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 07.04.2011) il Comune ha provveduto ad inserire specifica scheda atta ad individuare la capacità edificatoria esprimibile nella parte predominante del lotto in questione pari a 3.500 mq di Su, riconducendo il tutto in area AC\_1\*\* (AC\_1 doppio asterisco) facente parte del sistema delle *Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato*;
- l'Accordo richiamato ed espressamente citato dal RUE vigente poneva a carico degli attuatori, nell'ambito della esecuzione delle opere private e degli standard urbanistici necessari a dotare l'area a destinazione residenziale dei servizi, anche la realizzazione di un nuovo padiglione scolastico da realizzarsi in Via Chiarini, per un importo corrispondente ad € 1.000.000 (un milione/00 di Euro);
- successivamente i soggetti attuatori hanno provveduto a redigere e consegnare all'Amministrazione il progetto del nuovo padiglione scolastico, poi approvato dalla Giunta Comunale a livello di definitivo con deliberazione n. 136 del 08.09.2011;

Rilevato che:

- l'intervento edificatorio privato nonché l'obbligo di realizzazione dell'opera pubblica scolastica fosse a carico di entrambe le società proprietarie in forma indivisa dei terreni;
- il fallimento della Società ICEA Soc. coop. di fatto non ha consentito di dare attuazione all'esecuzione degli interventi privati e pubblici;
- la MARVITT S.r.l. ha dato la disponibilità a sostituirsi completamente agli impegni assunti a suo tempo dalla Società ICEA Soc. coop. in caso di acquisizione dell'intera proprietà dei terreni oggi urbanisticamente classificati come area AC\_1\*\* ed individuati catastalmente C.T. Foglio 36 particelle 1057, 1061 parte, 1062 parte, 1065, 1068, 1070 e 1071, a condizione di una revisione degli impegni a suo tempo assunti e sottoscritti dai soggetti attuatori;

- in considerazione dell'attuale congiuntura economica è interesse del Comune attualizzare il complesso degli impegni a suo tempo assunti dai proponenti, in modo da consentirne una traduzione in concreto in termini più certi e ravvicinati;
- è quindi interesse del Comune di Anzola dell'Emilia dare attuazione al precedente Accordo modificando gli impegni assunti dai soggetti attuatori negli atti richiamati, mantenendo a carico dell'attuatore un valore di opere da farsi equivalente a quello previsto nel precedente Accordo, da tradursi anche in cessione al Comune di lotti dotati di urbanizzazione o per destinazione ad opere di urbanizzazione secondaria di valore corrispondente, il tutto rapportato al nuovo Accordo;

Rilevato, altresì, che:

- in data 15 Marzo 2016 MARVITT S.r.l. ha formulato, all'Amministrazione comunale, la richiesta di revisione dell'Accordo ex art. 11 Legge n. 241/1990 condizionata al fatto di acquisire dal "Fallimento ICEA Soc. coop. in Liquidazione" l'intera proprietà dell'area destinata ad AC\_1\*\*;
  - in data 22 marzo 2016, con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 l'Amministrazione comunale ha deliberato:
    - 1) *Di approvare l'Accordo procedimentale da sottoscrivere con gli attuatori del sub ambito in questione, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, con i contenuti di cui sopra, ed in bozza allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;*
    - 2) *Di autorizzare il Direttore dell'Area Tecnica a procedere alla stipulazione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, dell'accordo allegato, dandogli mandato di apportare all'atto medesimo quelle modificazioni e precisazioni di carattere formale che si rendessero necessarie o utili per meglio definire in tutti i suoi aspetti la convenzione stessa;*
    - 3) *Di recepire con una variante di aggiornamento del RUE, ed in specifico all'Art. 38, Punto 4, il contenuto del nuovo accordo relativamente alla citazione dell'atto di riferimento per l'attuazione del sub ambito evidenziato nella cartografia dello strumento urbanistico;*
  - in data 6 giugno 2016, con atto Notaio Federico Rossi Rep. n. 76.423, fascicolo n. 33.558, registrato a Bologna 1° Ufficio Territoriale il 22.06.2016 al n. 11.288IT, MARVITT S.r.l. è diventata proprietaria al 100% dell'area destinata ad AC\_1\*\*;
  - con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 29.11.2016 – esecutiva, è stata approvata la bozza dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 a seguito dell'avvenuta acquisizione da parte della società dell'intera essenza dell'area destinata ad AC\_1\*\*;
  - in data 06.02.2017 Rep. n. 6671 è stato sottoscritto un nuovo Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 Legge n. 241/1990 accedente all'attivazione delle previsioni del RUE e del PSC riguardanti il Comparto AC\_1\*\* tra il Comune di Anzola dell'Emilia e MARVITT S.r.l.;
  - devesi ora provvedere alla traduzione in atto, avente efficacia in atto pubblico, degli accordi presi in ordine all'attuazione del Comparto AC\_1\*\* attraverso convenzione urbanistica con contestuale cessione delle aree individuate nell'accordo art. 11 della Legge n. 241/1990 stipulato in data 06.02.2017;
- Visti:
- il PSC (Piano Strutturale Comunale) ed il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) strumenti urbanistici comunali in vigore;
  - il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 nel testo vigente;
  - la Legge n. 241/1990 art. 11;

Richiamato il riferimento citato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 29.11.2016 in merito alla volontà dell'Amministrazione Comunale di istruire il Registro Volontario Costruttori;

Dato atto che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

### **DELIBERA**

- 1) Di approvare la Convenzione Urbanistica da sottoscrivere con gli attuatori del Comparto AC\_1\*\* (doppio asterisco) sito nel Capoluogo e posto al termine di Via Don Landi, con i contenuti di cui sopra, ed in bozza allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) Di approvare l'elaborato denominato "Delimitazione aree da cedere all'Amministrazione Comunale di Anzola dell'Emilia", allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) Di autorizzare il Direttore dell'Area Tecnica a procedere alla stipulazione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, della Convenzione allegata, dandogli mandato di apportare all'atto medesimo quelle modificazioni e precisazioni di carattere formale che si rendessero necessarie o utili per meglio definire in tutti gli aspetti la Convenzione stessa;

Con separata ed unanime votazione si dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

## COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

(Provincia di Bologna)

### **CONVENZIONE URBANISTICA per l'attuazione delle previsioni RUE e PSC riguardanti il Comparto AC\_1\*\* (doppio asterisco) sito nel Capoluogo e posto al termine della Via Don Landi.**

L'anno duemiladiciassette, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Sede comunale di Anzola dell'Emilia, tra

1) il **Comune di Anzola dell'Emilia** (BO), in persona dell'Arch. Aldo Ansaloni, nato a Sestola (Mo) il 16/10/1957, domiciliato per l'incarico in Anzola dell'Emilia (BO) in Via Grimandi n.1, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica e **rappresentante del Comune di Anzola dell'Emilia** con sede in Via Grimandi n.1, C.F. 80062710373, P.IVA 00702781204, ai sensi dell'art. 32 del vigente Statuto comunale ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. 34 del 30/12/2016 esecutivo ai sensi di legge,

(d'ora in poi, per brevità: *il Comune*)

e

2) **MARVITT S.r.l.**, con sede a Bologna in Via Rubbiani n.6/2, C.F. 00144710373 e P.I. 00802531202, rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante;

proprietaria di un ampio terreno posto in Anzola Emilia confinante con il comparto edificabile C2.1 del capoluogo, distinto al C.T. foglio 36 particelle 1056, 1057, 1059, 1061, 1062, 1063, 1065, 1068, 1069, 1070 e 1071, avente una superficie di mq 16.640, destinato prevalentemente da vigenti PSC e RUE a Comparto edificabile residenziale ed usi compatibili con la residenza, denominato AC\_1\*\*

(d'ora in poi: *Attuatore*)

#### **PREMESSO CHE:**

- . in data 13/12/2010 con sottoscrizione di Accordo ex Art. 11 della Legge N° 241/1990 si è dato seguito a quanto approvato dalla Giunta comunale con deliberazione N°119 del 21/09/2010;
- . nello specifico accordo il Comune ha condiviso con le Società I.C.E.A. soc. coop. e MARVITT s.r.l. l'accoglimento di osservazioni al PSC ed al RUE adottati, annotate al protocollo generale rispettivamente prot. 13016 del 03/07/2009 e prot. 13018 del 03/07/2009 con le quali si richiedeva la possibilità di inserire una porzione del terreno di loro proprietà quale ambito contiguo al Comparto C2.1 di PRG già in corso di attuazione;
- . in sede di approvazione degli strumenti urbanistici PSC (Delibera di Consiglio comunale n.34 del 07/04/2011) e RUE (Delibera di Consiglio comunale n.35 del 07/04/2011) il Comune ha

provveduto ad inserire specifica scheda atta ad individuare la capacità edificatoria esprimibile nella parte predominante del lotto in questione pari a 3.500 mq di Su, riconducendo il tutto in area AC\_1\*\* (AC\_1 doppio asterisco) facente parte del sistema delle *Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato*,

- l'accordo richiamato ed espressamente citato dal RUE vigente poneva a carico degli attuatori, nell'ambito della esecuzione delle opere private e degli standard urbanistici necessari a dotare l'area a destinazione residenziale dei servizi, anche la realizzazione di un nuovo padiglione scolastico da realizzarsi in Via Chiarini, per un importo corrispondente ad € 1.000.000 (un milione/00 di Euro);
- successivamente i soggetti attuatori hanno provveduto a redigere e consegnare all'Amministrazione il progetto del nuovo padiglione scolastico, poi approvato dalla Giunta comunale a livello di definitivo con deliberazione N° 136 del 08/09/2011;
- rilevato che l'intervento edificatorio privato nonché l'obbligo di realizzazione dell'opera pubblica scolastica fosse a carico di entrambe le società proprietarie in forma indivisa dei terreni;
- il fallimento della Società ICEA Soc. coop. di fatto non ha consentito di dare attuazione all'esecuzione degli interventi privati e pubblici;
- la MARVITT s.r.l. ha dato la disponibilità a sostituirsi completamente agli impegni assunti a suo tempo dalla società ICEA soc. coop. in caso di acquisizione dell'intera proprietà dei terreni oggi urbanisticamente classificati come area AC\_1\*\* ed individuati catastalmente C.T. Foglio 36 particelle 1057, 1061 parte, 1062 parte, 1065, 1068, 1070 e 1071, a condizione di una revisione degli impegni a suo tempo assunti e sottoscritti dai soggetti attuatori;
- in considerazione dell'attuale congiuntura economica è interesse del Comune attualizzare il complesso degli impegni a suo tempo assunti dai proponenti, in modo da consentirne una traduzione in concreto in termini più certi e ravvicinati;
- è quindi interesse del Comune di Anzola dell'Emilia dare attuazione al precedente accordo modificando gli impegni assunti dai soggetti attuatori negli atti richiamati, mantenendo a carico dell'attuatore un valore di opere da farsi equivalente a quello previsto nel precedente accordo, da tradursi anche in cessione al Comune di lotti dotati di urbanizzazione o per destinazione ad opere di urbanizzazione secondaria di valore corrispondente, il tutto rapportato al nuovo accordo;
- in data 15 Marzo 2016 Marvitt s.r.l. ha formulato, all'Amministrazione comunale, la richiesta di revisione dell'Accordo ex Art.11 L. 241/1990 condizionata al fatto di acquisire dal "Fallimento ICEA soc. coop. in Liquidazione" l'intera proprietà dell'area destinata ad AC\_1\*\*;
- in data 22 marzo 2016, con delibera di Giunta comunale n.44 l'Amministrazione comunale ha deliberato:

- 1) *Di approvare l'Accordo procedimentale da sottoscrivere con gli attuatori del sub ambito in questione, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, con i contenuti di cui sopra, ed in bozza allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;*
  - 2) *Di autorizzare il Direttore dell'Area Tecnica a procedere alla stipulazione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, dell'accordo allegato, dandogli mandato di apportare all'atto medesimo quelle modificazioni e precisazioni di carattere formale che si rendessero necessarie o utili per meglio definire in tutti i suoi aspetti la convenzione stessa;*
  - 3) *Di recepire con una variante di aggiornamento del RUE, ed in specifico all'Art. 38, Punto 4, il contenuto del nuovo accordo relativamente alla citazione dell'atto di riferimento per l'attuazione del sub ambito evidenziato nella cartografia dello strumento urbanistico;*
- . in data 6 giugno 2016, con atto Notaio Federico Rossi Rep. n. 76.423, fascicolo n. 33.558, registrato a Bologna 1° Ufficio Territoriale il 22/06/2016 al n° 11.288IT, Marvitt s.r.l. è diventata proprietaria al 100% dell'area destinata ad AC\_1\*\*;
  - . con delibera Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2016 – esecutiva, è stata approvata la bozza dell'Accordo ai sensi dell'art.11 della Legge n. 241/1990 a seguito dell'avvenuta acquisizione da parte della società dell'intera essenza dell'area destinata ad AC\_1\*\*;
  - . che in data 06/02/2017 rep. n. 6671 è stato sottoscritto un nuovo Accordo Procedimentale ai sensi dell'art.11 L.N. 241/1990 accedente all'attivazione delle previsioni del RUE e del PSC riguardanti il Comparto AC\_1\*\* tra il Comune di Anzola dell'Emilia e Marvitt s.r.l.;
  - . che devesi ora provvedere alla traduzione in atto, avente efficacia in atto pubblico, degli accordi presi in ordine all'attivazione del Comparto AC\_1\*\* per il quale si fa espresso richiamo alle allegate tavole progettuali;

## V I S T I

- . la Legge 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- . la Legge 28 Gennaio 1977 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- . i D.D. M.M. del 1 Aprile 1968 n.1404 e 2 Aprile 1968 n.1444;
- . la Legge Regionale 12 Gennaio 1978 n.2;
- . la Legge Regionale 7 Dicembre 1978 n.47 e e successive modificazioni ed integrazioni;
- . la Legge Regionale 24 Marzo 2000 n.20;
- . la Legge Regionale 25 Novembre 2002 n.31;
- . la Legge 2 Febbraio 1974 n.64;
- . il D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380;
- . il D.M. 14 Settembre 2005;
- . la Delibera di Giunta Regionale n.1677 del 24 Ottobre 2005;
- . la Legge Regionale 6 Luglio 2009 n.6;

- . la Deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva ai sensi di Legge, ad oggetto “Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 10/77 – adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n.850 del 4 Marzo 1998 “Tabelle parametriche di definizione degli oneri di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 Gennaio 1977 n.10”;
- . la Deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva ai sensi di Legge, ad oggetto “Approvazione norme procedurale per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione – adempimenti relativi alla Deliberazione del Consiglio Regionale n.849 del 4 Marzo 1998 “aggiornamento delle indicazioni procedurali per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 Gennaio 1977 n.10”;

### TUTTO CIÒ PREMESSO

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente Atto, tra le parti presenti, come sopra rappresentata, con l’impegno di assumere a proprio completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori ed aventi causa, si conviene e si stipula quanto di seguito specificato. Tra il Comune e l’Attuatore, a mezzo del rispettivo rappresentante, si addivene alla seguente Convenzione.

### IN PRIMO LUOGO

#### **Articolo 1 – Oggetto.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

La presente Convenzione Urbanistica ha per oggetto l’attivazione del Comparto AC\_1\*\* ai sensi dell’Accordo stipulato in data 06/02/2017 l’Attuatore si era impegnato a presentare la richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione primaria, permesso che deve essere convenzionato.

La richiesta del Permesso di Costruire è stata presentata in data 03/05/2017 con protocollo n.9302 I° invio e n.9304 II° invio.

La presente Convenzione fa riferimento agli elaborati della richiesta del Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione primaria.

- Tav. E01 Stato di fatto;
- Tav. E02 Progetto Planimetria Generale;
- Tav. E03 Progetto: individuazione stralci esecutivi;
- Tav. E04 Sezione, particolari costruttivi;
- Tav. E05 Progetto rete elettrica;
- Tav. E06 Progetto cabina di trasformazione ENEL;

- Tav. E07 Progetto rete Telefonica;
- Tav. E08 Progetto rete acqua;
- Tav. E09 Progetto rete gas metano;
- Tav. E10 Progetto rete illuminazione pubblica;
- Tav. E11 Progetto relazione illumino-tecnica;
- Tav. E12 Fognature d'urbanizzazione acque bianche e nere;
- Tav. E13 Sistema di scolo acque meteoriche e particolari costruttivi tipo fognature;
- Tav. E14 Progetto: Rete fognaria, Relazione idraulica;
- Tav. E15 Progetto relazione illustrativa, documentazione fotografica;
- Tav. E16 Quadro economico.

Fanno inoltre parte della presente Convenzione i seguenti elaborati:

- Tav. E17 Stato di fatto ove è stata realizzata la vasca
- Planimetria catastale;
- Stralcio della planimetria dalla quale si desumono i dati fondamentali, sia catastali dell'intero Comparto, che la suddivisione dei lotti e delle potenzialità edificatorie;
- Planimetria che individua le servitù da annullare e le aree da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale.

## **Articolo 2 – Dati generali e destinazioni delle aree interessanti il Comparto AC\_1\*\*.**

### 2.1 Superficie Comparto AC 1\*\* dati catastali:

Foglio 36 part.1057 di	mq 11067,00
Foglio 36 part.1061 parte di	mq 122,00
Foglio 36 part.1062 parte di	mq 1,00
Foglio 36 part. 1065 di	mq 3022,00
Foglio 36 part. 1068 di	mq 1164,00
Foglio 36 part. 1070 di	mq 35,00
Foglio 36 part. 1071 di	<u>mq 240,00</u>
<b>Totale</b>	<b>St = <u>mq 15651,00</u></b>

### Superficie vasca di laminazione ed aree di accesso (esterne al Comparto AC 1\*\*)

Foglio 36 part.1056 di	mq 141,00
Foglio 36 part.1059 di	mq 515,00
Foglio 36 part.1069 di	<u>mq 300,00</u>
<b>Totale Sup. vasca di laminaz.</b>	<b><u>mq 956,00</u></b>

Altre aree residuali esterne al Comparto AC 1\*\* da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, funzionali all'interesse pubblico per l'attuazione delle urbanizzazioni

Foglio 36 part.1061 parte di	mq 10,00
------------------------------	----------

Foglio 36 part.1062 parte di	mq	4,00
Foglio 36 part.1063 di	mq	19,00
	<b>mq</b>	<b>33,00</b>

**Superficie totale in proprietà** **mq 16640,00**

2.2 Le Superfici indicative dei lotti e la Superficie utile indicativa nei singoli lotti edificabili del Comparto AC\_1\*\* sono le seguenti, fermo restando che la Sf totale e la Su totale sono immodificabili:

La potenzialità edificatoria del soggetto attuatore è quella realizzabile sui lotti da A ad H pari ad Su mq 2500,00 oltre ad Sa prevista dal PSC e RUE vigenti.

	<b>Sup. utile (Su)</b>	<b>Sup. Lotti (Sf)</b>
Lotto A	460,00 mq	1455,48 mq
Lotto B	460,00 mq	1370,64 mq
Lotto C	320,00 mq	1235,58 mq
Lotto D	180,00 mq	1054,51 mq
Lotto E	180,00 mq	1047,58 mq
Lotto F	180,00 mq	1047,97 mq
Lotto G	360,00 mq	1314,97 mq
Lotto H	360,00 mq	1287,71 mq
<u>Lotto I</u>	<u>1000,00 mq</u>	<u>2309,11 mq</u> (dato modificabile esclusivamente a discrezione del Comune)

**Totale Su = 3500,00 mq Sf = 12123,81 mq**

2.3 Gli usi ammessi sono quelli previsti dal RUE vigente per le aree aventi destinazione AC\_1.

La Tav. E2 Planimetria generale evidenzia tutte le aree oggetto di urbanizzazione primaria e/o secondaria che saranno da cedere all'amministrazione comunale, oltre al lotto I ed alle aree residuali e per la vasca di laminazione, funzionali all'attuazione del Comparto.

### **Articolo 3 – Prescrizione per l'attuazione dei lotti**

Le norme applicate alla realizzazione della Su prevista sul Comparto AC\_1\*\* sono quelli delle zone AC\_1 disciplinate dal RUE, riportante le seguenti eccezioni in merito a:

- Parcheggi pertinenziali (Pp) che potranno essere localizzati nell'area di pertinenza privata, anche a bordo strada, accessibile direttamente dalla strada stessa, purchè tale area sia individuata come privata ad uso pubblico come al lotto di riferimento quale pertinenza dello stesso, in analogia al Comparto in attuazione immediatamente a sud;
- Verde privato condominiale (Vpc) che potrà essere sia privato annesso alle unità immobiliari, che condominiali, in quanto tale area è posizionata all'interno di una dotazione ecologica, che garantirà,

ad attuazione avvenuta, una quota di verde pubblico tale da soddisfare abbondantemente il parametro di qualità individuato dal RUE nel Vpc.

I lotti potranno essere anche accorpati tra di loro o frazionati diversamente, in base alle esigenze dell'attuatore, a condizione che la Superficie fondiaria totale dei lotti sia minore o uguale della Superficie fondiaria (Sf) totale = mq 12123,81. A seguito della richiesta di ogni Permesso di Costruire su ogni lotto verrà redatta una tabella riassuntiva della Superficie totale di tutti i lotti.

La Superficie Utile, così come assegnata ad ogni lotto di cui al precedente art. 2.2, può essere modificata, aumentata o diminuita per ogni lotto, a condizione che la Su totale di competenza dell'attuatore sia minore o uguale 2500 mq. A seguito della richiesta di ogni Permesso di Costruire di ogni lotto, verrà redatta una tabella riassuntiva delle Superfici Utili di tutti i lotti.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche per stralci funzionali ai lotti per i quali verrà richiesto il Permesso di Costruire ed impegnandosi inoltre a collaudare anche stralci funzionali tali da consentire la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità anche parziale per i fabbricati realizzati e per i quali siano state eseguite la quota parte delle opere di urbanizzazione che rendono agibili e funzionali gli immobili stessi ai sensi della L.R. 15/2013.

#### **Articolo 4 – Contributi di costruzione**

I contributi sul costo di costruzione, saranno versati direttamente al Comune in base alle tariffe ed alle modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, fatte salve le eventuali agevolazioni inerenti l'edilizia convenzionata. Gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte dell'Attuatore delle relative opere, comprese quelle extracomparto a scomputo, il cui valore complessivo risulta, come da computo allegato alla richiesta del P.d.C. delle opere di urbanizzazione primaria Tav. E16, almeno pari all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

Gli oneri per le urbanizzazioni secondarie, saranno dovuti sulla base della normativa vigente al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

#### **Articolo 5 – Cessioni gratuite al Comune di Anzola dell'Emilia**

5.1 L'Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia il progetto già redatto in adempimento all'accordo ai sensi dell'art.11 L.N. 241, sottoscritto il 13/12/2010 di un nuovo padiglione della scuola elementare posta in Via Chiarini, Anzola dell'Emilia (Bo).

5.2 L'Attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia in sede della presente Convenzione Urbanistica:

- a) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione, area per vasca di laminazione ed aree residuali funzionali all'attuazione;
- b) N.1 lotto individuato con la lettera "T" nella planimetria allegata Tav.01 Planimetria SDF-PROGETTO, avente almeno una superficie fondiaria (Sf) di mq 2300, sul quale il Comune

potrà, a sua insindacabile scelta, realizzare opere di urbanizzazione secondaria o assegnare al lotto stesso una ulteriore e aggiuntiva potenzialità edificatoria rispetto al comparto.

- c) L'area che consente l'accesso all'attuale vasca di laminazione dal Comparto C2.1, distinto al Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 1069 di mq 300.

La cessione di tale area da parte del soggetto attuatore, consentirà all'amministrazione comunale di rinunciare, in sede di stipula della presente Convenzione, alla servitù di passaggio che permetteva l'accesso alla vasca di laminazione sulla porzione di terreno di proprietà del soggetto attuatore, distinta al Catasto Terreni al Foglio 36, Particella 1071.

- d) Si evidenzia che su parte della Particella 1057 vi è una fognatura di acque bianche che dal Comparto C2.1, scarica le acque nella vasca di laminazione posta a nord del Comparto C2.1, realizzata dagli attuatori del Comparto C2.1 sull'area di proprietà della Marvitt s.r.l. senza autorizzazione della stessa, determinando una servitù di condotta sotterranea su parte della Particella suddetta.

La fognatura verrà spostata a cura e spese del soggetto attuatore, senza alterarne la funzionalità e le modalità manutentive, per posizionarla tra il lotto "D" ed il lotto "E", sempre su una porzione della Particella 1057, avente larghezza m 2,00.

Tale area verrà ceduta gratuitamente al Comune di Anzola dell'Emilia quale area di urbanizzazione primaria.

#### **Articolo 6 – Opere di Urbanizzazione e cessione al Comune delle opere stesse**

L'Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione del Comparto AC\_1\*\*, come individuato sugli elaborati grafici, anche per stralci.

L'Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a sua cura e spese anche per la quota di competenza del lotto "I", senza alcun onere a carico del Comune ed a scomputo del relativo contributo di costruzione, riguardante le opere di urbanizzazione primaria, fino alla concorrenza massima del valore tabellare.

L'Attuatore si impegna ad effettuare lo stralcio delle opere di urbanizzazione di competenza del lotto "I" ed a realizzare, dopo l'avvenuta edificazione dei fabbricati su almeno due lotti di proprietà dell'Attuatore stesso.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dal progetto già presentato in data 03/05/2017, nonché alle prescrizioni che saranno contenute nel Permesso di Costruire, nonché nei pareri di tutti gli enti erogatori di servizi e portatori di interesse e come verrà meglio specificato negli elaborati grafici che verranno allegati al rilascio del Permesso di Costruire. L'Attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune le aree suddette come citato al precedente art. 5.2 e meglio evidenziate alla Tav.01 allegata.

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza del Comune, potranno essere cedute direttamente agli Enti interessati su richiesta dell'amministrazione comunale. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria poste all'interno del Comparto AC\_1\*\*, sono già state catastalmente definite mediante frazionamento.

Le opere di urbanizzazione, sia interne che esterne al Comparto AC\_1\*\* in parola sono quelle riguardanti: verde, parcheggi, strade e piste ciclopedonali da destinare all'uso pubblico complete di segnaletica orizzontale e verticale, collettori fognari e relativi allacciamenti, impianti di illuminazione pubblica, allacciamenti alle reti idrica, elettrica, gas e telefonica, conformi alle indicazioni che saranno fornite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari. Dette opere saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi che sono già stati redatti a cura e spese del soggetto attuatore e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio del Permesso di Costruire.

Per eventuali opere esterne al Comparto AC\_1\*\*, il rilascio del Permesso di Costruire delle stesse, rappresenta anche l'autorizzazione all'occupazione temporanea del suolo pubblico, senza che questo comporti alcun onere da corrispondere al Comune da parte dell'Attuatore. La loro esecuzione potrà avvenire per stralci, cura e spese dell'Attuatore, proporzionalmente ed in concomitanza con l'esecuzione delle unità insediative (lotti).

L'attuazione delle opere di urbanizzazione può avvenire, al massimo, in 4 stralci.

Ciascuno degli stralci, come evidenziato in Tav. E03 può essere attuabile anche autonomamente.

La Direzione dei Lavori per le suddette opere, sarà affidata a tecnici nominati dall'Attuatore, mentre l'altra sorveglianza sarà effettuata dall'Area tecnica del Comune.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di Legge applicabili.

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate nel Comparto AC\_1\*\*, dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D.L. n. 81/08, restando sollevata da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale. L'Attuatore, i tecnici da esso nominati e le imprese esecutrici, dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, l'esecuzione di tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente Convenzione.

La realizzazione degli allacciamenti alle reti di fornitura dei servizi pubblici, lo spostamento nel caso le stesse siano interessate dalla realizzazione di strutture e l'eventuale adeguamento funzionale delle stesse nei tratti di raccordo, da realizzarsi secondo le indicazioni, dell'Area tecnica del Comune, saranno autorizzate con il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad ogni effetto di Legge ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali fatto salvo gli adempimenti formali dovuti. Le opere di cui sopra saranno definite nel dettaglio nel rispetto del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e

delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo dell'elaborazione che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, recependo quanto già indicato in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà inoltre dimostrare la capacità funzionale dello stralcio la reale possibilità attuativa.

La realizzazione delle opere avverrà a carico dell'Attuatore.

Le aree e gli spazi pubblici, il sistema dei percorsi pedonali, le strade pubbliche, specificate negli elaborati, nonché gli impianti delle reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal Permesso di Costruire, dovranno essere acquisite dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, compresa la trascrizione ai registri immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento e corretta classificazione catastale delle aree da cedere; tale atto dovrà essere perfezionato contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica come atto seguente.

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate, verranno cedute a seguito del collaudo positivo e con determina di presa in carico.

Si evidenzia che la vasca di laminazione realizzata dagli attuatori del Comparto C2.1 è stata posizionata in modo errato su parte di terreno non di loro proprietà, invadendo in particolare parte del lotto I e delle aree di urbanizzazione, tale errore dovrà essere corretto dagli aventi causa degli attuatori del Comparto C2.1.

Il Soggetto Attuatore si rende disponibile, su richiesta dell'amministrazione comunale, a collegare la vasca di laminazione del presente Comparto con quella del Comparto C2.1, previo l'assenso dell'attuale proprietaria dell'area, necessaria al collegamento.

#### **Articolo 7 – Preventiva disponibilità delle opere pubbliche – manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria**

E' facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione previa redazione, in contraddittorio, di un certificato di regolare esecuzione, e/o collaudo parziale, delle opere stesse. L'uso di opere, come sopra convenuto, comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo. Le opere di cui ai punti precedenti saranno mantenute dal Comune, per motivi indipendenti dalla volontà dell'Attuatore, non dovesse far fronte ai propri impegni temporali con riferimento all'acquisizione delle opere di urbanizzazione già positivamente collaudate, la manutenzione delle opere suddette, trascorsi i tempi fissati, è da intendersi trasferita in via automatica a carico del Comune.

#### **Articolo 8 – Aree e verde**

Le aree destinate a verde, dovranno essere adeguatamente alberate ed attrezzate dall'Attuatore come meglio specificato nelle tavole di progetto allegate ai Permessi di Costruire.

#### **Articolo 9 – Ulteriori spese a carico dell'Attuatore**

L'Attuatore e/o sui aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna inoltre ai fini del miglioramento della qualità ambientale del sito, a realizzare direttamente opere di mitigazione ambientale anche extra ambito, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, fino alla concorrenza massima dell'importo dovuto dall'Attuatore stesso a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione ai sensi della normativa vigente. L'Attuatore si rende disponibile a mantenere in condizioni di accettabile manutenzione le aree limitrofe, attualmente di proprietà della ICEA, in particolare quelle poste a nord, ovest ed est del Comparto, previa autorizzazione della proprietà.

L'attuatore si impegna a rispettare tutti gli obblighi contenuti nell'Accordo Procedimentale ai sensi dell'art.11 L. 241/1990 , sottoscritto con il Comune di Anzola dell'Emilia il 06/02/2017.

#### **Articolo 10 – Collaudo opere di urbanizzazione**

Tutte le opere di viabilità, tutti i parcheggi pubblici, l'arredo pubblico attrezzato ed alberato, gli allacciamenti e la sistemazione di tutte le aree esterne, dovranno essere funzionali prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia (ex abitabilità) dell'ultimo edificio costruendo. Nel caso di sviluppo dell'intervento per stralci, risulta evidente che tale prescrizione riguarda esclusivamente le opere di urbanizzazione dello stralcio. Il collaudo delle suddette opere da parte dei tecnici designati dal Comune, potrà essere eseguito anche in corso d'opera. Il Comune, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro 2 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, dovrà essere consegnato al Comune dal Collaudatore entro 3 mesi dalla richiesta di collaudo finale. Entro successivi 2 mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo comunale. A seguito del collaudo di ogni singolo stralcio, sarà possibile concedere lo svincolo delle relative fideiussioni. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte del Comune, della presa in carico ad ogni effetto di legge delle opere stesse, se relative a servizi di competenza comunale, fatti salvi eventuali ripristini determinati da danni causati dall'attività di cantiere.

#### **Articolo 11 – Garanzia finanziaria**

Il Soggetto attuatore per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, rilascerà contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla richiesta P.G. 9302 e P.G. 9304 del 03/05/2017 al Comune di Anzola dell'Emilia idonee garanzie fideiussorie pari al 120% dell'importo delle opere da realizzare come urbanizzazioni primarie. La garanzia deve infatti coprire anche gli eventuali incrementi dei costi delle materie prime e dei combustibili

rispetto al progetto, gli oneri tecnici di direzione lavori, le cessioni delle aree e delle rispettive opere. Il Soggetto attuatore inoltre si obbliga a far inserire nel contratto fideiussorio una clausola con cui l'istituto fideiussore si impegna ad aggiornare ogni due anni il valore della garanzia in questione nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi nell'anno precedente, assumendo come indice iniziale quello dell'anno e del mese in cui è stato rilasciato il Permesso di Costruire. L'aggiornamento dovrà essere effettuato sulla base dei dati pubblicati sul Bollettino mensile di statistica edito dall'ISTAT;

Resta ferma la possibilità di cambiare Istituto fideiussore, dandone comunicazione al Comune entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuto cambiamento, a condizione che vengano mantenuti i requisiti minimi di seguito specificati;

Agli effetti della garanzia finanziaria prevista dalla vigente normativa, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria sia interne che esterne al Comparto AC\_1\*\* (strade, parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico, marciapiedi, verde) e comunque al complesso delle opere che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare (compreso le opere extra comparto) sono determinati in € 549.473,00 (euro cinquecentoquarantovemilaquattrocentosettantatre/00) oltre ad I.V.A. e spese tecniche, così come risulta dal computo metrico estimativo allegato alla richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione (elaborato E16"Quadro economico"). Come già sopra riportato le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci, al massimo quattro, in tal caso l'importo delle fidejussioni sarà conforme ad ogni stralcio, in particolare:

I° Stralcio funzionale: € 254.591,62 (euro duecentocinquantaquattromilacinquecentonovantuno/62) oltre ad I.V.A. e spese tecniche;

II° Stralcio funzionale: € 116.404,38 (euro centosedicimilaquattrocentoquattro/38) oltre ad I.V.A. e spese tecniche;

III° Stralcio funzionale: € 116.168,62 (euro centosedicimilacentosessantotto/62) oltre ad I.V.A. e spese tecniche;

IV° Stralcio funzionale: € 62.308,38 (euro sessantaduemilatrecentotto/38) oltre ad I.V.A. e spese tecniche;

come previsto nell'allegato Tav. E16 "Quadro economico".

Tali fidejussioni potranno essere proporzionalmente ridotte su istanza del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Lo svincolo è subordinato al benessere del Comune

di Anzola dell'Emilia, previo parere favorevole dei tecnici/collaudatori, a seguito della consegna da parte del Soggetto attuatore degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato per la Direzione dei Lavori. La riduzione della fidejussione dovrà riferirsi ad opere e lavorazioni completate. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale rivalutato e verrà completamente svincolata solo a seguito dell'avvenuto collaudo finale positivo delle opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione ed a seguito della cessione al Comune delle aree.

La garanzia viene consegnata al Comune al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria e deve possedere i seguenti requisiti minimi:

- a) Fidejussore: banca o primaria compagnia assicurativa;
- b) Beneficiario: Comune di Anzola dell'Emilia (Bo);
- c) Oggetto: deve essere specificato chiaramente l'oggetto della garanzia e per quale importo: nel caso in oggetto la garanzia deve esplicitare altresì la copertura di eventuali variazioni in corso d'opera, gli oneri tecnici di ri-progettazione e/o direzione lavori;
- d) Durata: la polizza deve rimanere valida fino a quando il Comune non restituisce l'originale della polizza o effettua una dichiarazione scritta di liberazione dall'obbligo (escluso qualsiasi svincolo automatico): nel caso in specie la durata della fidejussione, pure con rinnovi automatici intermedi, sarà non inferiore a quella della presente Convenzione e sino alla consegna delle opere di urbanizzazione; la polizza verrà svincolata contestualmente al collaudo formale e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria;
- e) Esclusione di svincolo automatico: dovrà essere indicata l'espressa rinuncia del fideiussore ad avvalersi del disposto dell'art.1957 del Codice Civile;
- f) Escussione della polizza: in caso di escussione della polizza, il pagamento deve essere a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dalla medesima richiesta. Inoltre il fideiussore non deve godere del beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art.1944 CC.

Nel caso in cui gli Attuatori siano più di uno, ognuno di essi presenterà al Comune una singola fideiussione il cui importo sarà pari al costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione (definito nell'Elaborato E16 Quadro Economico richiamato nella presente Convenzione per la corrispondente quota millesimale di proprietà dei lotti edificabili.

Nel caso in cui un soggetto attuatore non esegua il pagamento dei lavori anche parziali, sarà facoltà degli altri soggetti attuatori, di richiedere il saldo entro 15 giorni, in caso il soggetto attuatore sia ancora inadempiente è data facoltà ai soggetti attuatori adempienti, di richiedere al Comune di Anzola dell'Emilia di escutere la fideiussione, dopo aver dato un ulteriore tempo di 15 giorni al soggetto attuatore di adempiere ai pagamenti non regolarizzati, senza che questo lo abbia fatto.

L'importo della fideiussione introitata fino al limite del 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione dal Comune di Anzola dell'Emilia, verrà utilizzata dal Comune per saldare le fatture ricevute dai soggetti attuatori e per saldare la quota parte relativa al soggetto attuatore inadempiente.

Nessun onere aggiuntivo competerà al Comune di Anzola dell'Emilia.

È facoltà di ogni singolo soggetto attuatore, nel caso venda uno o più lotti ad altro soggetto, chiedere ed ottenere dal Comune di Anzola dell'Emilia la sostituzione parziale o totale della propria fideiussione già rilasciata in sede di ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o di uno stralcio di esse, con fideiussione parziale o totale, comunque di pari importo a quella di cui si chiede la sostituzione, rilasciata dal primario istituto bancario o assicurativo per conto del soggetto attuatore subentrante in quanto acquirente di uno o più lotti.

Analoga procedura sarà adottata nel caso in cui all'originario Attuatore si sostituisca in tutto o in parte un nuovo Attuatore.

### **Articolo 12 – Inadempienze**

Il Comune, in caso d'inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrante entro un termine ritenuto congruo. In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con scomputo del loro importo dalla/dalle prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori salvo l'importo suddetto, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli.

### **Articolo 13 – Disposizioni finali**

In caso di vendita di lotti o di porzioni di essi o edifici/unità immobiliari in esso ricadenti, l'Attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente Convenzione Urbanistica.

Negli atti di trasferimento delle aree o dei fabbricati, a qualunque titolo stipulati, l'Attuatore si obbliga conseguentemente a richiamare tutte le clausole contenute nella presente Convenzione.

Le spese di registrazione del presente atto sono assunte dall'Attuatore, che invoca i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

#### **Articolo 14 – Termini e durata della presente Convenzione Urbanistica**

La presente Convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 10 (dieci) anni dalla data odierna, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche e integrazioni per un ulteriore periodo di tempo.

#### **Articolo 15 – Variazioni**

È sempre possibile variare la dimensione dei lotti e delle potenzialità edificatorie di ogni singolo lotto.

In relazione a tali disposti, le suddette indicazioni potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda edilizia senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto, così come definito dagli elaborati allegati alla presente Convenzione e nei limiti delle NTA del RUE vigente.

Si precisa che sono sempre ammesse modifiche alle Sf di ogni singolo lotto, alla Su e la Sa prevista su ogni lotto ad esclusione del lotto I che diviene di proprietà comunale, ovviamente nel rispetto della massima Sf e della massima Su, previste dalla presente Convenzione; a titolo esemplificativo – ma non esaustivo – sono sempre ammessi trasferimenti di edificabilità tra i lotti, la possibilità di accorpate uno o più edifici o uno o più lotti o di frazionarli senza modificare l'impianto originario definito dall'assetto delle urbanizzazioni primarie.

#### **Articolo 16 – Controversie**

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e o l'esecuzione e risoluzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, se non composta amichevolmente tra le parti, le parti dichiarano competenti il Foro di Bologna.

Il ricorso alla cognizione di un collegio arbitrale potrà essere effettuato solamente se entrambe le parti decideranno di comune accordo in tal senso.

#### **Articolo 17 – Sanzioni amministrative e penali**

Nel caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione, l'Attuatore o suoi aventi causa, restano assoggettati alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge regolamento vigenti in materia.

#### **Articolo 18 – Spese**

Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione gratuita al Comune delle aree destinate a dotazioni territoriali e opere di urbanizzazioni come individuate nelle tavole allegate, le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune a cura del Notaio, sono a totale carico dell'Attuatore.

## **Articolo 19 – Trascrizione notarile**

Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente Convenzione, di proprietà della Società Marvitt s.r.l., **sita in Comune di Anzola dell'Emilia (Bo)**, è identificata al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

**Fg. 36 Part. 1057 di are 1.10.67;**

**Fg. 36 Part. 1061 parte di are 01.22;**

**Fg. 36 Part. 1062 parte di are 00.01;**

**Fg. 36 Part. 1065 di are 30.22;**

**Fg. 36 Part. 1068 di are 11.64;**

**Fg. 36 Part. 1070 di are 00.35;**

**Fg. 36 Part. 1071 di are 02.40;**

**Fg. 36 Part. 1056 di are 01.41;**

**Fg. 36 Part. 1059 di are 05.15;**

## **IN SECONDO LUOGO**

### **ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA**

#### **PREMESSO**

- che per l'attuazione della convenzione di cui sopra, il Soggetto Attuatore intende trasferire e concentrare la Superficie Utile delle aree di sua proprietà solo su alcune aree, per effetto della conformazione attuata dalle prescrizioni edilizie ed urbanistiche derivanti dall'accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/90 sottoscritto il 06/02/2017 e dal progetto delle opere di urbanizzazione del Comparto AC\_1\*\*;
- che a tale effetto conformativo derivante dal Progetto, perché non venga a determinarsi un ingiustificato incremento di utilità economiche a vantaggio solo di alcuni soggetti, in contrasto con il principio di cui all'art. 2041 del Codice Civile, l'attuazione della convenzione deve essere affiancata da un atto di ricomposizione fondiaria avente la funzione di ridistribuire le aree in relazione alla Superficie utile prevista dall'Accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/90 suddetto, come sopra espressamente previsto;
- che è inoltre necessario far coincidere la proprietà del terreno con la localizzazione ed il posizionamento, secondo quanto indicato dal suddetto Progetto delle opere di urbanizzazione e dai relativi allegati;
- che pertanto, pur intendendo mantenere i Soggetti Attuatori la capacità edificatoria già a ciascuno spettante, in relazione alla rispettiva area di proprietà alla data odierna, si rende necessario procedere ad attribuzioni reciproche al fine di ottenere l'auspicata corrispondenza fra le proprietà (o

le quote di comproprietà) dei lotti di terreno e la localizzazione e/o la dimensione degli edifici da edificare secondo la previsione del dall'Accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/90 e dei relativi allegati;

- che tale redistribuzione non altera minimamente la proporzione tra la Superficie utile espressa dalle aree originariamente possedute dai Soggetti Attuatori e la Superficie Complessiva spettante ai lotti individuati dal Progetto delle opere di urbanizzazione;
- che, conclusivamente, tale ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi del Progetto delle opere di urbanizzazione e dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/90;
- che i trasferimenti che seguono sono pertanto effettuati senza intenti speculativi e senza corrispettivo di sorta e sono inscindibilmente connessi e collegati con l'Accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/90 ed al Progetto delle urbanizzazioni primarie e la susseguente convenzione urbanistica, per favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali;

Tutto ciò premesso e confermato  
si conviene e stipula quanto segue:

La società "MARVITT S.R.L.", trattenendo per sé la relativa capacità edificatoria, a mezzo come sopra, attribuisce al COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA, che a mezzo come sopra accetta ed acquisisce: le aree site in Comune di Anzola dell'Emilia (BO), identificate al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

Fg.

Ai fini di una migliore identificazione, le unità immobiliari in oggetto sono individuate in colore rosso nell'estratto di mappa catastale che, in fotocopia, da me esibito alle parti, che la approvano e la sottoscrivono, si allega al presente atto sotto la lettera " " .

Le parti dichiarano e garantiscono espressamente che i dati catastali di cui sopra ed il relativo estratto di mappa catastale, depositato in Catasto, come sopra allegato, sono quelli oggi in vigore, non essendo state presentate denunce di variazione di sorta rispetto agli stessi e sono esattamente conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto.

Gli immobili sopra descritti sono rettamente intestati al predetto Catasto Terreni e tale intestazione è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, come verificato dal sottoscritto Notaio.

La cessione di cui sopra viene effettuata senza alcun corrispettivo fra le parti, stante la finalità per la quale il presente atto viene posto in essere.

Le parti precisano poi che la residua proprietà delle aree di proprietà dei Soggetti Attuatori non comprese nella cessione del presente articolo, resta inalterata, così come resta inalterata la

Superficie Utile maturata dai soggetti attuatori al momento della sottoscrizione della convenzione di cui al capo I del presente atto, della quale il presente capo è esecuzione e non modifica.

Le parti mi consegnano il "certificato di destinazione urbanistica" previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Dichiarano altresì le parti che, relativamente ai terreni in oggetto, gli strumenti urbanistici del Comune non hanno subito variazioni dalla data del certificato ad oggi.

Le parti dichiarano altresì:

- ai sensi dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, che i terreni in oggetto non ricadono in territori già percorsi dal fuoco e pertanto non sono soggetti al vincolo previsto dalla predetta legge;
- che non esistono oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, in materia di "Aree Inquinata".

La presente cessione viene fatta a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, le pertinenze e nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

I Soggetti Attuatori riconoscono che con il capo II del presente atto si è dato esatto e puntuale adempimento alle obbligazioni sorte tra gli stessi al fine della redistribuzione della capacità edificatoria del Comparto; a tal fine, per quanto possa occorrere, le parti dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa nascere dalle fatte attribuzioni.

La società Marvitt s.r.l., relativamente alle aree qui cedute, obbligandosi in caso di evizione a norma di legge, garantisce la piena proprietà di quanto da esso attribuito e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri reali nonché diritti reali o personali, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

La società "Marvitt s.r.l." dichiara che le porzioni di terreno identificate con le Partt.

sono soggette alla disciplina di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, con vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

In relazione a quanto sopra si precisa che il presente atto verrà denunciato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali nei termini di legge, per l'esercizio del diritto di prelazione al medesimo spettante, ai sensi dell'art. 59 del citato D.Lgs. n. 42/2004.

Ai fini predetti le parti eleggono domicilio in Bologna, presso lo Studio del notaio rogante.

A seguito di quanto sopra, la cessione relativa alle porzioni di terreno sopra indicate, è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio, da parte del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali", del diritto di prelazione ad esso spettante.

La consegna del possesso giuridico del terreno sopra indicato avverrà esclusivamente allo spirare del termine di legge.

Infine la parte acquirente si dichiara edotta che coi i provvedimenti autorizzativi del 20 febbraio 2002 e del 10 maggio 2002 il Ministero per i Beni e le attività Culturali ha stabilito che l'alienazione del terreno sopra individuato avvenga con le seguenti prescrizioni:

"- ogni intervento sul terreno, che non sia rivolto all'ordinaria utilizzazione agricola secondo gli ordinamenti colturali in atto, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici;

- ogni intervento di natura edilizia e/o di escavazione sarà subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la Soprintendenza ai Beni Archeologici e volti ad accertare l'esistenza e consistenza di resti archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione;

- sia prevista, nel contratto di alienazione, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del D.P.R. 283/2000."

Pertanto, in ottemperanza all'ultimo dei punti sopracitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 codice civile, le parti sottopongono la presente vendita alla condizione risolutiva espressa, del mancato adempimento da parte delle Società acquirenti delle prescrizioni di cui sopra.

Gli effetti del presente atto decorrono dal mancato avveramento della condizione sospensiva di cui sopra.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto per ogni effetto di legge, rinunciando fino ad ora a qualsiasi diritto d'ipoteca legale con esonero del competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare, ad ogni responsabilità in proposito.

Le spese del presente atto sono a carico del soggetto attuatore "Marvitt s.r.l."

\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

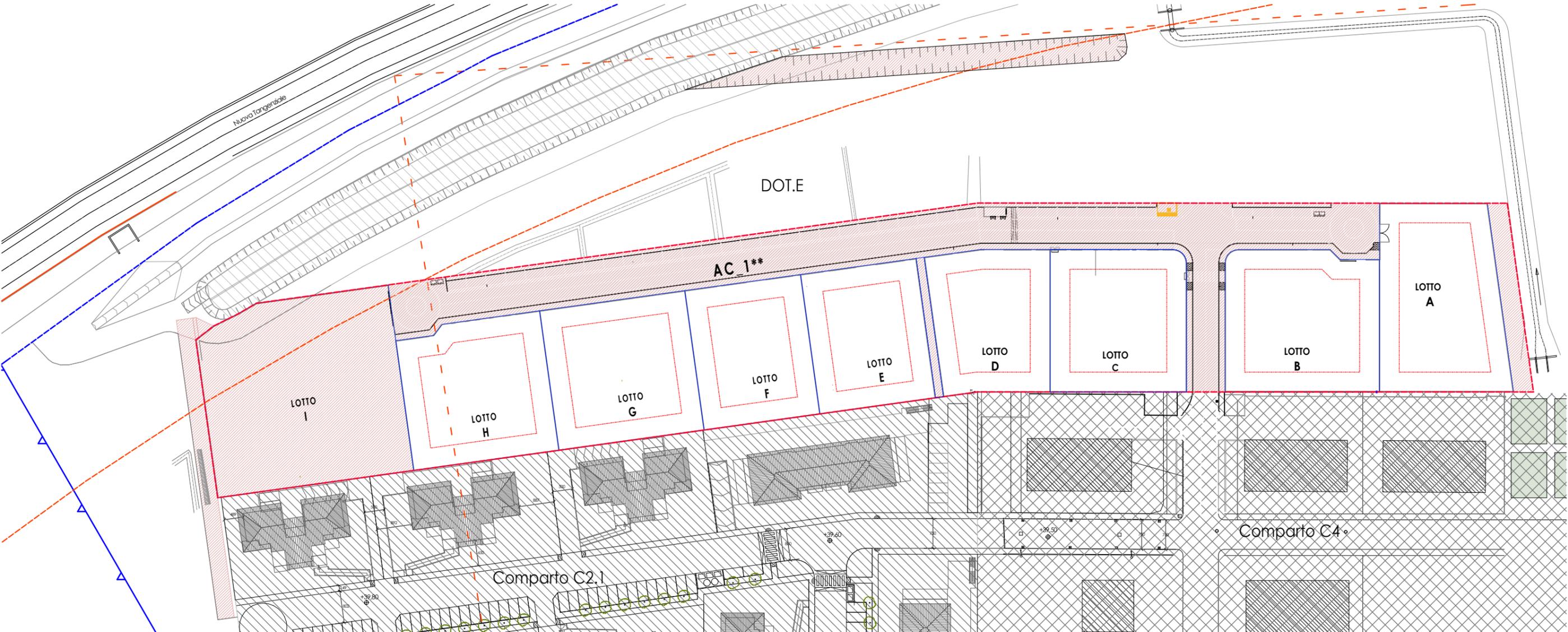
Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n.196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematica solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

F.to:

F.to:

# AREA RESIDENZIALE AD ASSETTO CONSOLIDATO AC\_1\*\* -Anzola dell'Emilia

Delimitazione aree da cedere all'Amministrazione Comunale di Anzola dell'Emilia



### LEGENDA



AREE di proprietà MARVITT s.r.l. , da **CEDERE** all'Amministrazione Comunale di Anzola dell'Emilia

**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero Delibera **82** del **01/06/2017**

**AREA TECNICA**

---

OGGETTO

**APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RUE E PSC RIGUARDANTI IL COMPARTO AC\_1\*\* (DOPPIO ASTERISCO) SITO NEL CAPOLUOGO E POSTO AL TERMINE DELLA VIA DON LANDI.**

---

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

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b>  <p style="text-align: right;">IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> Data 31/05/2017 <p style="text-align: right;">ANSALONI ALDO</p>
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:  Data

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 82 DEL 01/06/2017**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO  
MARCHESINI LORIS

IL VICE SEGRETARIO  
SAGGINI PATRIZIA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 07/06/2017