

N. 1168

(registro scritture private)

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna

ACCORDO CON IL PRIVATO

Ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e dell'art. 23 della Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37.

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni conseguente effetto di legge.

TRA

1. il **Comune di Calderara di Reno (BO)**, con sede in Piazza Marconi n. 7 – CF 00543810378 - di seguito denominato “*Comune*”, in persona del Dirigente Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, Arch. Angelo Premi, nato a Bologna il 19 aprile 1960, domiciliato per la carica presso la sede comunale, nominato con decreto sindacale n. 49/2009, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Calderara di Reno.

E

2. il **Sig. Lamberto RIGUZZI**, nato a Bologna il 20 Marzo 1942 CF RGZLBR42C20A944O, residente a Calderara di Reno – Via bazzane 6/2, di seguito denominato “*Privato Proprietario*”, in qualità di proprietario di un'area posta in via Armaroli, 11, di superficie territoriale mq. 1330, censita in catasto al Fg 37 mappale 72 ed individuata nel strumento urbanistico comunale vigente (PSC) come *ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR-CA II)*.

**Premesso che:**

il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)



*Angelo Premi*

*Lamberto Riguzzi*

con Delibera C.C. n. 47 del 07.04.2011, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (11.05.2011), ai sensi dell'art. 32 c. 12 della L.R. n.20/2000;

- 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:

- il Comune di Calderara di Reno ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C., e a tal fine ha attuato forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio:

- è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale 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 coerente di ristrutturazione del sistema urbano e del paesaggio. Tale processo dovrà condurre ad un quadro complessivo di rilevante miglioramento delle prestazioni dei manufatti e degli spazi in ordine al risparmio di energia e alla qualificazione ecologica, contestuali al rafforzamento degli elementi identificativi del paesaggio e del patrimonio naturalistico e ambientale. La connotazione degli insediamenti urbani esistenti, rafforzati dal disegno di previsione del PSC, consente infatti di realizzare un positivo contemperamento delle esigenze suddette, grazie anche ad un rigoroso rispetto del Sistema delle Tutele e all'applicazione delle

politiche di tutela e valorizzazione agricola del Territorio Rurale.

- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal P.S.C. nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel P.O.C., il Comune ha attivato una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto ai "Criteri e linee guida per la formazione del POC" approvati con Deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 20/03/2012.

- che in data 31/01/2012, prot. 2691/2012 il sig. Lamberto Riguzzi ha inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC nell'ambito in oggetto, previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione;

- che l'Amministrazione Comunale ha condotto la concertazione con i sig.ri. Privati Proprietari al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sulle aree in esame idoneo all'inserimento nel POC sulla base degli elaborati e delle proposte presentati nell'ambito dell'attività di concertazione, e sulla base dei criteri approvati con la citata delibera G.C. n.44 del 20/03/2012, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi che costituirà parte integrante del POC da adottare;

- che il Sig. Lamberto Riguzzi in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione 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 del Permesso di Costruire Convenzionato

e al convenzionamento in tale sede delle cessioni ed opere da realizzare a carico del privato, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso;

- che si rende necessario accedere al POC nel caso di intervento di cambio d'uso verso gli Usi U1:residenza, U2:attività ricettive e U3:residenza collettiva;

**Considerato che:**

l'Amministrazione comunale intende procedere all'adozione e alla successiva approvazione del POC,

**Sottolineato che**

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 impegni specifici in ordine alla realizzazione di interventi ed opere funzionali a rendere contestuale la realizzazione della città pubblica, agli interventi di competenza privata, ad acquisire impegni relativamente al rafforzamento delle quote di Edilizia Residenziale Sociale - ERS e ad individuare ed acquisire, od avere, in disponibilità nuovi lotti funzionali alla attuazione degli interventi previsti nel POC.

***Pertanto, richiamati:***

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che *"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”;

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: “Art. 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 concluda 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.”

c) l'art. 23 della LR 37/2002, che dispone “1. Ferma restando la possibilità di attuare le misure compensative di cui all'articolo 30, comma 11, della L.R. 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 Calderara di Reno, rappresentato

dall'Arch. Angelo Premi, e il privato proprietario sig. Lamberto Riguzzi, si

conviene e si stipula quanto segue.

#### **Articolo 1 - Premesse**

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e

sostanziale del presente accordo.

#### **Articolo 2 – Impegni della proprietà**

1. Il privato sig. Lamberto Riguzzi, in qualità di proprietario dei terreni di cui

alle premesse e dei fabbricati sopra edificati, meglio individuati negli allegati al

presente accordo (Allegato A – Documentazione Catastale):

a. Estratto di mappa catastale F.37 map. 72

b. Planimetrie catastali delle unità immobiliari individuate all'Agenzia del

Territorio della Provincia di Bologna ai seguenti identificativi catastali:

F.37 map. 72 sub 9 – ufficio piano primo

F.37 map. 72 sub 10 – abitazione piano primo

F.37 map. 72 sub 11 – abitazione piano secondo

F.37 map. 72 sub 12 - laboratorio, ufficio e servizi a piano terra

si impegna ad accettare le condizioni previste per l'inserimento di tali aree nel POC;

tali condizioni, individuate nella scheda allegata, consistono nella realizzazione di un

intervento di riqualificazione da attuarsi da su fabbricato esistente, secondo i

seguenti parametri da sottoporre a verifica in sede di progettazione:

Su di progetto = Su esistente 658,72 mq circa di cui 353,14 mq circa oggetto di cambio d'uso, senza aumento di superficie ma con possibilità di cambio d'uso verso le destinazioni ammesse dal PSC nell'ambito della riqualificazione;

L'intervento incrementerà la quantità degli alloggi esistenti (N°2) con ulteriori 5 alloggi convenzionali, portando ad un dimensionamento massimo in caso di intervento globale di N°9 alloggi;

E' prevista la realizzazione di N° 1 alloggio ERS da gestire con convenzione per la vendita;

Data la particolarità dell'intervento (che prevede unicamente il cambio d'uso di superfici esistenti) e la sua ridotta dimensione, il parametro di Sa – Superficie accessoria nella misura sarà corrispondente all'esistente pari a 482,37 mq (circa 73 % della Su);

2. contestualmente alla attuazione dell'intervento, il Privato Proprietario si impegna a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità, tramite la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica, per un ammontare complessivo pari ad Euro37.997.86; oltre a quanto obbligatoriamente previsto per gli interventi di progetto, il tutto come declinato in dettaglio nell'allegata "B – Scheda Comparto N° 146 – ARR-CA.II, e secondo le specifiche prescrizioni che saranno contenute nella convenzione attuativa"

3. il soggetto privato si impegna ad effettuare le analisi e la caratterizzazione del sito, se necessario, entro i termini di approvazione del POC;

4. Il soggetto privato si impegna a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC, il Permesso di costruire convenzionato (anche a stralci sulle diverse unità della palazzina in oggetto) secondo i parametri definiti dal POC;

5. Il soggetto privato si impegna inoltre, nell'ambito degli interventi edilizi previsti al pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e alla cessione delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta dal PSC e dal RUE

6. Il 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.

### **articolo 3 – Impegni del Comune**

1. Il Comune si impegna ad inserire nel POC in corso di formazione la previsione urbanistica della trasformazione dell'area in oggetto posta in Via Armaroli, 11 (Foglio catastale N° 37, mappale N° 72), con superficie di 1.330 mq. circa, come ambito da riqualificare per la realizzazione dell'intervento descritto, il tutto secondo le prescrizioni contenute nella scheda normativa di POC, che costituisce parte integrante del presente accordo (Allegato B):

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione del POC, e 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 acustico, sismico e di ogni altra natura da svilupparsi obbligatoriamente prima della definitiva approvazione del POC.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della legge regionale n. 20 del 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 il POC in fase di elaborazione.

#### Articolo 4 - Validità dell'accordo

1. Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, il presente accordo costituisce parte integrante del POC, strumento di pianificazione cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC, 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.

3. Laddove il soggetto privato, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte 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;

4. 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 privato proprietario.

#### Articolo 5 - Controversie

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 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.

Allegati:

A – Documentazione catastale



B – Scheda normativa di POC – Comparto N° 146 – ARR-CA.II

C – Stralcio di foto aerea con individuazione dell'area.

Letto, approvato e sottoscritto

Calderara di Reno, li 26 LUG. 2013

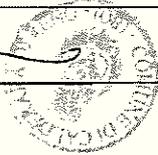
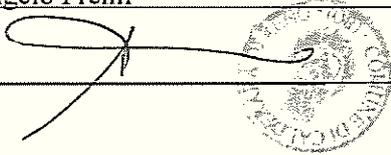
p. il Comune di Calderara

il privato proprietario

il Dirigente Sett. Governo e Sviluppo del Territorio

Lamberto Riguzzi

Arch. Angelo Premi



Ass. A)

Comune: CALDERARA DI RENO  
Foglio: 37 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri

6-Dic-2011 13:08  
Prot. n. 1263606/2011

Per Visura

Parcella: 199

*Luca Spina*

*Spina*

*R*

Comune di Calderara di Reno  
**Prot. 0030648/2012**  
 Reg. del 10/12/2012 ore 12:08  
 Class: 6. 1. 4 Fasc: /



Ufficio Provinciale di BOLOGNA - Direttore: SANFELICE STEFANO

N=1680600

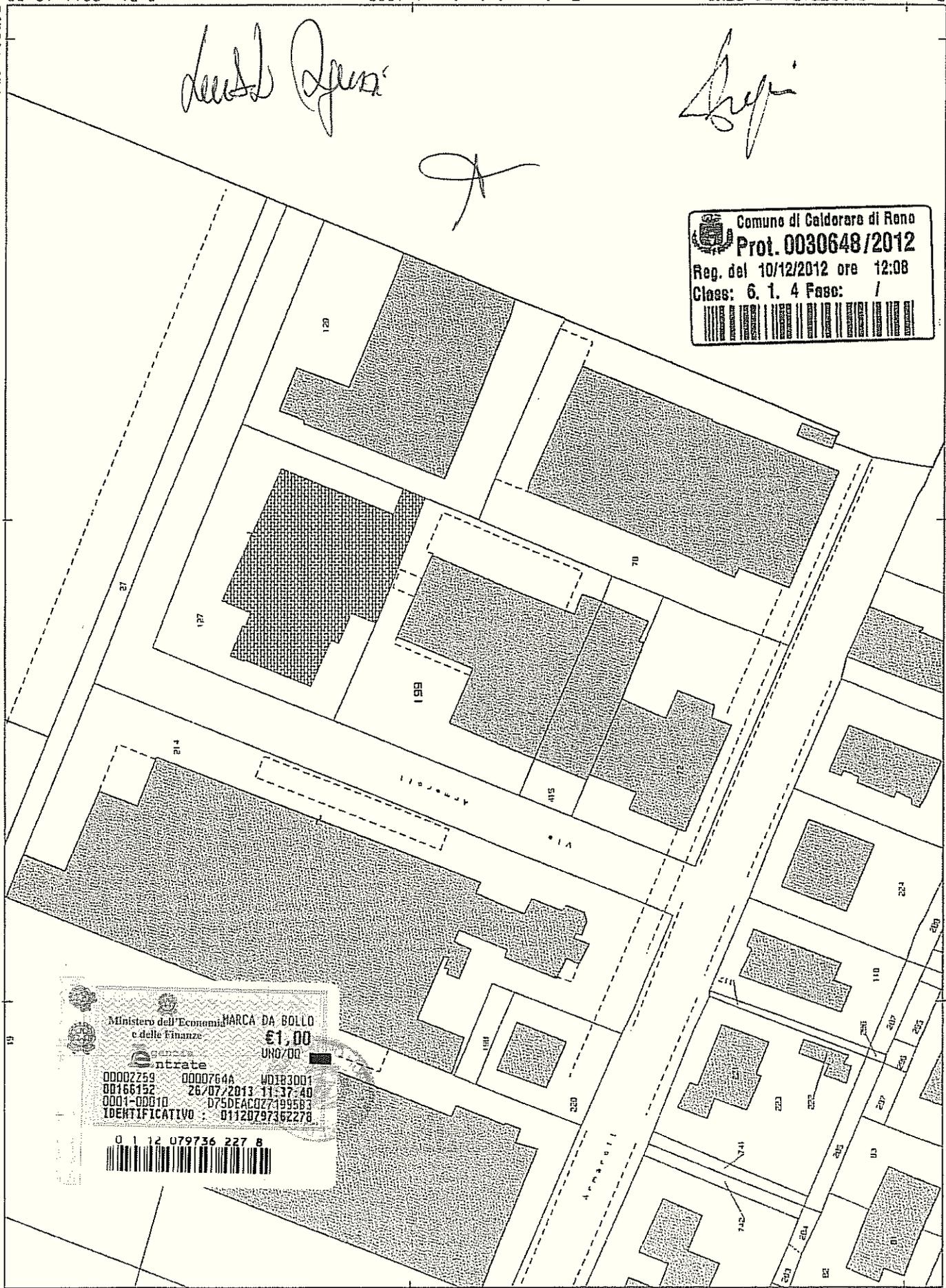
N=1937900

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
**€1,00**  
 UNO/00

Entrate

00002759 00007644 WD183001  
 00166152 26/07/2013 11:37:40  
 0001-00010 075DEAC027199503  
 IDENTIFICATIVO : 01120797362278

0 1 12 079736 227 8

Alba

MODULARIO  
F. Foglio 37



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (CEU)

LIRE  
500

376

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALDERARA DI RENO via ... ARMAROLI ..... clv. 11

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€ 1,00  
UNO/00

Entrate  
00002759 00007044 00103001  
00166153 26/07/2013 11:37:45  
0001-00010 C6C57A4113804E7E  
IDENTIFICATIVO: 0112079736267

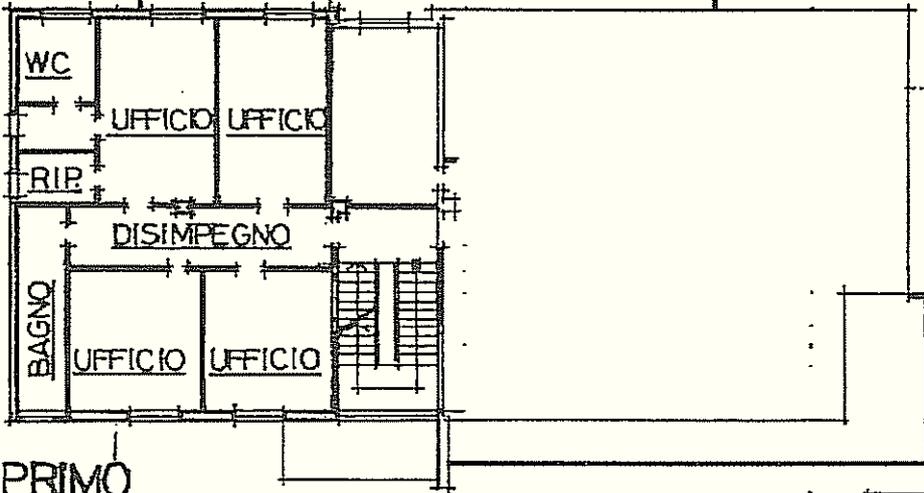
D. 1. 17. 079736. 226. 7



Comune di Calderara di Reno  
Prof. 0030648/2012  
Reg. del 10/12/2012 ore 12:00  
Class: 6. 1. 4 Fasc. /

*Car*

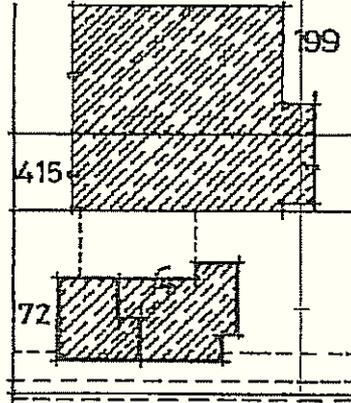
LASTRICO



**PIANO PRIMO**

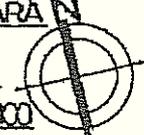
H=mt 300

10 mt



ORIENTAMENTO

COMUNE DI CALDERARA  
DI RENO  
FOGLIO 37 MAPP. 72  
PLAN. IN SCALA 1:1000



SCALA DI 1:200

**PIANO TERRA**

N E 00737 11/09/2012

Declarazione di N.C.   
Denuncia di variazioni   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**  
**TOMASINI ANDREA**

GEOM.  
**TOMASINI ANDREA**

PROF. 0030648/2012

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 11/07/1996 - Data: 11/09/2012 - n. T144958 - Richiedente: RGZDNL74E43A944Q  
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A3 (297x420) - Strumento: Stampante HP LaserJet 1020  
n. 72 sub. 9 data 22-03-1996 Firma *[Signature]*

SOSTITUZIONI		
Bched. ....		
F.	MAPP.	RI.
37	72	1-2

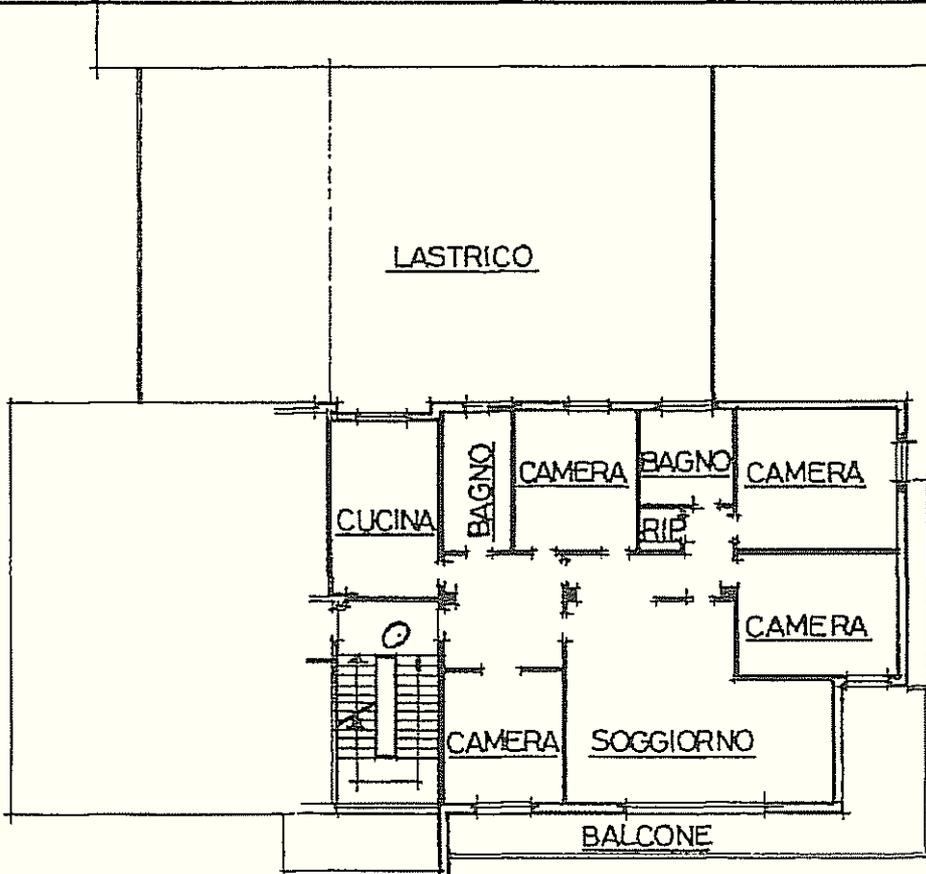
MODULARIO F. Fog. rend. 457

377

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 54 (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.l.u. in Comune di CALDERARA DI RENO via ... ARMAROLI ..... clv. 11

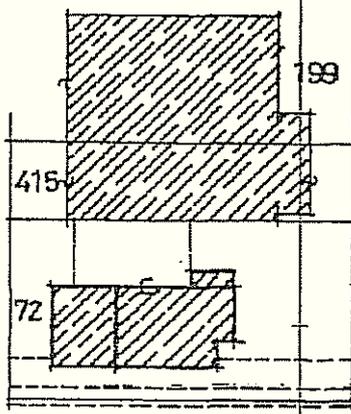
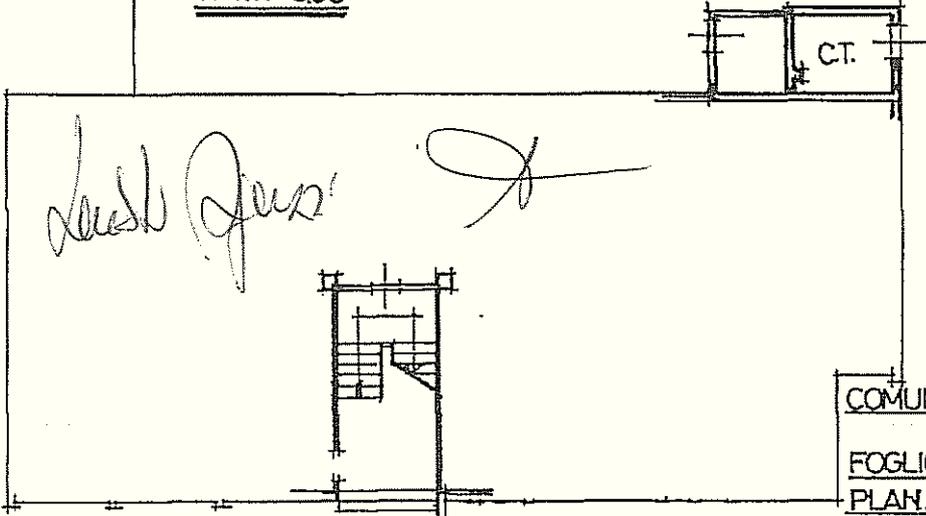


*Signature*

Stamp: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Bollo - €1,00 - 00002269 - 00007644 - 00166534 - 26/07/2013 11:17:58 - 0001-00010 - 4NFEMZ343ADE886 - IDENTIFICATIVO: 0112R37362256

Stamp: U 12 079736 225 6

**PIANO PRIMO**  
H=mt 300



ORIENTAMENTO  
COMUNE DI CALDERARA DI RENO  
FOGLIO 37 MAPPALE 72  
PLAN. IN SCALA 1:1000

**PIANO TERRA** 325  
E 00737 11 LUG 1996  
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali  
 Data presentazione: 11/07/1996 - Data: 11/09/2012 - n. T144960 - Richiedente: RGZDNL74E43A944Q  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1 - Foglio: 37 - Mappale: 72 - Sub: A - data: 22.03.1996

Compilata dal **GEOMETRA**  
**TOMASINI ANDREA**  
 GEOMETRI  
 TOMASINI ANDREA  
 data: 22.03.1996

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 Sched  

F.	37	72	F-2
----	----	----	-----

Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/09/2012 - Comune di CALDERARA DI RENO (B399) - < Foglio: 37 - Particell.: 72 - Subaliquo: 10 > - ARMAROLI n. 11 piano: 1-1;

1664  
MODULARIO  
F. 107 mod. 197



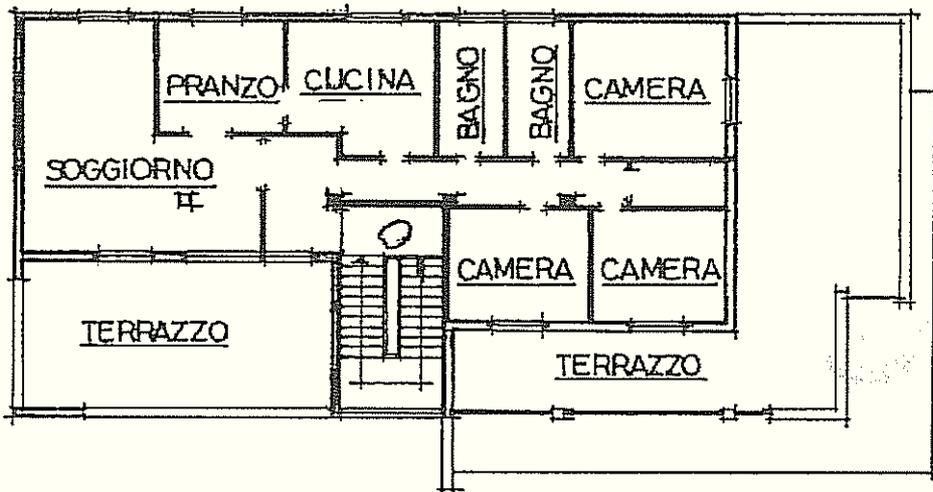
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BR (CEU)

LIRE  
250

378

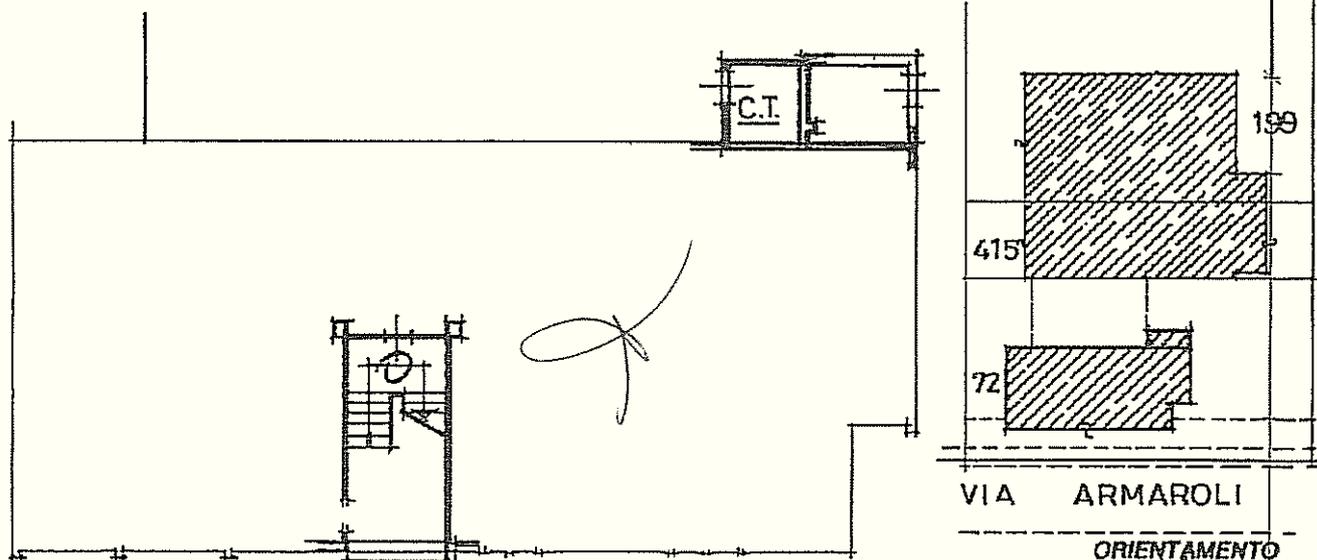
Planimetria di u.i.u. in Comune di CALDERARA DI RENO via ARMAROLI civ. 11



**PIANO SECONDO**

H=mt 280 280

10 metri



**PIANO TERRA**

H=mt 340

VIA ARMAROLI

ORIENTAMENTO

COMUNE DI CALDERARA  
DI RENO  
FOGLIO 37 MAPPALE 72  
PLANIM. IN SCALA 1:1000

SCALA DI 1:200

✓ E00737 11 LUG. 1996



RISERVATO ALL'UFFICIO

Declarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Catasto planimetria in sito

Completata dal **GEOMETRA**  
**TOMISINI ANDREA**

Data presentazione: 11/07/1996 - Data: 11/09/2012 - n. T144961 - Richiedente: RGZDNL74E43A944Q  
Tutte le schede: 1 - Formato di acquisizione: 10x10x10 - ultima stampa: 10x10x10 (n. 297)  
n. 72 sub. A data 22.03.1996 Firma

F.	MAPP.	SI.
37	72	1-2

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. 000066150 del 19/02/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calderara Di Reno  
Via Armaroli civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 37  
Particella: 72  
Subalterno: 12

Compilata da:  
**Riguzzi Daniela**

Iscritto all'albo:  
**Ingegneri**

Prov. Bologna

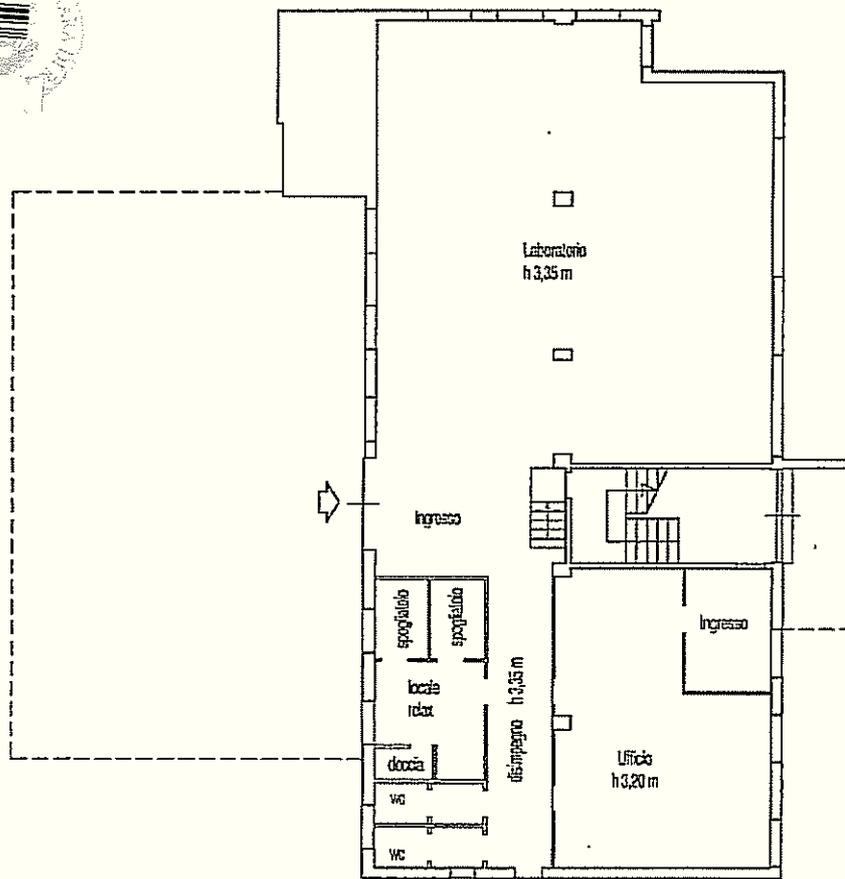
N. 6018

Scheda n. 1

Scala 1:200

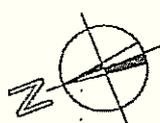
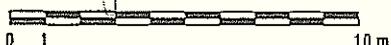
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2012 - Comune di CALDERARA DI RENO (B399) - Foglio: 37 - Particella: 72 - Subalterno: 12 >

10 metri



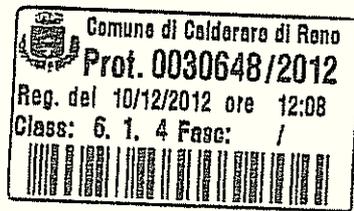
*Handwritten signature: Daniela Riguzzi*

**PIANO TERRA**



Ultima planimetria in atti





Acc. B)

*[Handwritten signature]*

Denominazione e sigla <i>Riguzzi</i>	<b>COMPARTO N. 146</b>	<b>ARR-CA.II</b>
Localizzazione	Capoluogo	

**1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST = 1.330,00 mq.
Obiettivi del PSC	Intervento di riqualificazione urbana con ridefinizione del tessuto urbano attraverso la nuova edificazione per usi residenziali e la riorganizzazione dell'impianto urbanistico e delle necessarie dotazioni territoriali.
Funzioni ammesse	U.1 Residenza Sono inoltre ammessi i seguenti usi, entro il limite massimo del 30% della Su: U.2 Attività ricettive, U.3 Residenza collettiva, U.4 Esercizi commerciali di vicinato, U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, U.7 Pubblici esercizi, U.10 Locali per lo spettacolo, U.11 Piccoli uffici e studi professionali, U.12 Attività terziarie e direzionali, U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone, U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune, U.21 Attrezzature sportive, U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, U.28 Attrezzature socio-sanitarie, U.29 Attrezzature culturali.
Carichi insediativi massimi ammessi	UT compreso fra 0.10 e 0,40 mq/mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Dossi e paleo dossi (art. 58)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p><i>Prescrizioni particolari con riferimento al sistema fognario</i> Considerate la criticità rilevate sul sistema fognario, la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali comporta l'adozione di misure inderogabili di invarianza idraulica contestualmente ad azioni di sgravio del carico idraulico esistente.</p> <p><i>Prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti acustici ed atmosferici</i> Al fine di garantire il principio di separazione tra aree residenziali e aree produttive ancora esistenti, l'assetto distributivo degli edifici residenziali dovrà rendere possibile la realizzazione di una fascia di ambientazione di congrue dimensioni. Il POC dovrà prescrivere che la progettazione del comparto sia ottimizzata, con particolare riferimento alla distribuzione delle residenze, degli spazi verdi e delle attrezzature di servizio, al fine di tener conto della criticità rilevata. Il POC dovrà inoltre definire gli accorgimenti progettuali e le opere di mitigazione più idonee per garantire il principio di separazione tra aree residenziali e aree produttive ancora esistenti, garantendo una reale discontinuità. Per gli edifici residenziali e sensibili dovrà essere assunta, come distanza minima dalle sorgenti acustiche ed atmosferiche rilevanti (in particolare le attività produttive ancora esistenti), la distanza necessaria al fine di minimizzare la dimensione delle mitigazioni acustiche. Inoltre, verso</p>



*[Handwritten signatures]*

	<p>tali sorgenti dovranno essere preferibilmente affacciati gli usi meno sensibili. Lo studio acustico di cui al comma 11 dell'art. 33 del PSC dovrà giustificare la soluzione progettuale prescelta in riferimento anche a questi aspetti, dimostrando che le opere di mitigazione, se necessarie, sono le meno impattanti rispetto al contesto, garantendo comunque il rispetto delle prestazioni sul clima acustico richieste al punto a) del comma 11 del presente articolo.</p> <p><i>Prescrizioni particolari con riferimento alle emergenze/criticità di carattere archeologico</i></p> <p>Si segnala la vicinanza con un'area di potenziale rischio archeologico (Scheda CA.38).</p>
--	--

## 2 - DATI (CATASTALI E REALI)

Operatori - mappali	Foglio 37 mappali 72
Superficie territoriale interessata	St = 1.330 mq (2,86% dell'ambito di riqualificazione ARR.CA.II)

## 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali</b>	Intervento volto a fare accedere la proprietà all'assetto complessivo di progetto dell'Ambito, delineandone uno stralcio attuativo utilizzando la superficie esistente.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi</b>	SU di progetto = SU esistente pari a 658,72 mq (di cui 353,14 mq oggetto di cambio d'uso), massimo 9 alloggi compresi gli alloggi ERS Sa di progetto = Sa esistente pari a 482,37 mq (le superfici di progetto dovranno essere più esattamente definite in ambito attuativo attraverso l'analisi dei titoli abilitativi e della attuale consistenza)
<b>Dotazioni territoriali</b>	Parcheggi Pubblici = 141,25 mq (minimo 40mq/100mq di SU) Verde Pubblico = 247,20 mq (minimo 70mq/100mq di SU) Il PdC Convenzionato potrà prevedere la possibilità di monetizzazione dei Parcheggi pubblici e del Verde pubblico. Alloggi ERS = 1 (minimo 9% degli alloggi) destinato al convenzionamento per la vendita
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC</b>	Realizzazione di: - opere di miglioramento dell'assetto viario e di arredo da individuarsi nell'ambito del permesso di costruire convenzionato
<b>Modalità di attuazione</b>	Permesso di costruire convenzionato

## 4 - SINTESI DEI DATI

Diritti edificatori totali assegnati dal POC	SU di progetto = SU esistente pari a 658,72 mq (di cui 353,14 mq oggetto di cambio d'uso) Sa di progetto = Sa esistente pari a 482,37 mq (le superfici di progetto dovranno essere più esattamente definite in ambito attuativo attraverso l'analisi dei titoli abilitativi e della attuale consistenza)
Numero massimo di alloggi	9
Cessione aree (valori minimi)	Parcheggi Pubblici = 141,25 mq (minimo 40mq/100mq di SU) Verde Pubblico = 247,20 mq (minimo 70mq/100mq di SU) Il PdC Convenzionato potrà prevedere la possibilità di monetizzazione dei Parcheggi pubblici e del Verde pubblico.

**5 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC**

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**

Residenza	353,14 mq x 542,00 €	€ 191.401,88
Valore superficie utile produttiva esistente	353,14 mq x 273,00 €	€ 96.407,22
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>€ 94.994,66</b>
Quota contributo di sostenibilità	40%	€ 37.997,86
Contributo minimo di sostenibilità per cessione immobili e realizzazione opere		€ 37.997,86

**ULTERIORI CESSIONI E/O OPERE CONCERTATE**

1)	Realizzazione di opere volte miglioramento dell'assetto viario e di arredo da individuarsi nell'ambito del permesso di costruire convenzionato	€ 37.997,86
<b>TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (quota del contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali) definito</b>		<b>€ 37.997,86</b>





