



Comune di
Calderara di Reno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO 144 PREVISTO DALLA SCHEDA DI POC "BARGELLINO 1" (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA) APPROVAZIONE	<i>Nr. Progr.</i>	77
	<i>Data</i>	14/06/2016
	<i>Seduta NR.</i>	27

L'anno DUEMILASEDICI questo giorno QUATTORDICI del mese di GIUGNO alle ore 15:00 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
PRIOLO IRENE	SINDACO	S
FALZONE GIAMPIERO	VICE SINDACO	S
DEGLI ESPOSTI MARICA	ASSESSORE	S
GHERARDI LUCA	ASSESSORE	S
BURATTI LORA	ASSESSORE	N
<i>TOTALE Presenti: 4</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</i>

Assenti Giustificati i signori:

BURATTI LORA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, la Dott.ssa BEATRICE BONACCURSO.

In qualità di SINDACO, la Sig.ra IRENE PRIOLO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO 144 PREVISTO DALLA SCHEDA DI POC "BARGELLINO 1" (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA) APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- con delibera di Consigli Comunale n. 47 del 07/04/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e con delibera n. 48 del 07/04/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale (RUE);
- il PSC individua per l'ambito produttivo del Bargellino un'area di possibile espansione (APR Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi) finalizzata al trasferimento o all'ampliamento di aziende già insediate nell'ambito;
- la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (l.r. 25.3.2000 n.20 e s.m.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 in data 24/07/2013, rep. 1146 (registro scritture private) ha sottoscritto con il sig. Massimo Verardi, in qualità di rappresentante della Compagnia Investimenti s.r.l., un accordo ai sensi dell'art. 18 della L:R. 20/2000 (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 22/01/2013) al fine di inserire nel POC parte dell'ambito APR finalizzato all'ampliamento della ditta Roda Metalli s.r.l. insediata in via Caduti di Ustica n. 26;
- con deliberazione n. 66 del 30 luglio 2013, esecutiva, il Consiglio comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della Legge regionale n. 20/2000 e smi, che prevede l'inserimento di parte dell'ambito APR del Bargellino per l'espansione della ditta Roda Metalli s.r.l. disciplinata nell'elaborato "Relazione e Schede Normative" alla scheda 'Bargellino 1';

Dato atto che:

in data 13/08/2013 il sig. Verardi Massimo, in qualità di Amministratore Unico della Compagnia Finanziaria s.r.l. e in qualità di Consigliere di Amministrazione della Roda Metalli s.r.l., ha presentato all'Ufficio VIA della Provincia di Bologna, istanza di verifica di assoggettabilità a VIA (Screening), per il progetto di "Ampliamento della potenzialità di impianto di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali", riguardante l'attività insediata in via Caduti di Ustica n. 26;

il sig. Massimo Verardi quale Amministratore Unico della Compagnia Finanziaria Investimenti s.r.l. e Consigliere di Amministrazione della Roda Metalli s.r.l., in qualità di proprietario dell'area definita al NCT al Foglio 43 con i mappali 19, 20, 21, 26,764 parte, 765, 766, 767, 768, 769, 810, 864, 865, 881, 895, con nota acquisita al Prot. Gen. n. 26966 in data 30/10/2013, ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), a firma dell'arch. Giacomo Rimondi, del comparto a destinazione produttiva individuato alla scheda 'Bargellino 1' del POC, entro i termini previsti dall'accordo stipulato (presentazione primo stralcio del PUA entro 3 mesi dall'approvazione del POC);

con lettera pg. 31343 del 10/12/2013 il progettista del PUA, arch. Giacomo Rimondi, comunica che gli elaborati del PUA verranno integrati e/o sostituiti sulla base delle prescrizioni derivanti dalla procedura di Screening;

con lettera pg. 695 del 10/01/2014 il Responsabile del Procedimento dott.ssa Emanuela Bison comunicava l'avvio del procedimento del PUA, denominando l'area Comparto 144 e comunicando

che l'istruttoria del piano sarebbe ripresa ad integrazione degli elaborati derivanti dalle prescrizioni del procedimento di screening;

con delibera di Giunta Provinciale n. 27 del 04/02/2014 si è conclusa la procedura di screening escludendo il progetto dalla procedura di VIA con prescrizione di installare il nuovo impianto di depurazione nei terreni oggetto di PUA;

sulla base delle prescrizioni del procedimento di Screening, sono state presentate le integrazioni al PUA Comparto 144, in data 19/12/2014 al pg. 32585 e in data 26/02/2015 al pg. 4644;

sulla base degli elaborati presentati e delle successive integrazioni il PUA del Comparto 144 risulta composto dai seguenti elaborati, completi per avviare l'istruttoria del piano:

- All.A Schema di convenzione (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All.B Norme tecniche di attuazione (pg. 4644 del 26/02/2015),
- All.C Relazione tecnica (pg. 4644 del 26/02/2015),
- All.D Documentazione catastale - Estratto di POC (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All.E Relazione archeologica (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 1 Planimetria d'insieme - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav.2 Documentazione fotografica (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 3 Profili - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 4 Planimetria d'insieme - Identificazione fasi di intervento (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 5 Planimetria d'insieme - Progetto (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 6 Profili - Progetto (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 7 Planimetria d'insieme - Progetto del primo stralcio (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 8 Planimetria d'insieme - Progetto illuminazione pubblica del primo stralcio (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 9 Relazione illuminazione pubblica (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 10 Documentazione di clima e di impatto acustico (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 11 VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 4644 del 26/02/2015),
- Tav. 12 Planimetria d'insieme - Progetto delle reti fognarie del primo stralcio (pg. 4644 del 26/02/2015),
- Tav. 12bis Relazione idraulica (pg. 4644 del 26/02/2015),
- Tav. 13 Relazione geologica (pg. 32585 del 19/12/2014),

Dato inoltre atto che:

- in base al comma 3 dell'art. 12 del POC vigente il PUA è sottoposto a procedura di valutazione di sostenibilità, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 6/2009 che integra l'art. 5 della L.R. 20/2000;

Preso atto che:

- con lettera del 01/04/2015 Prot. 8218, è stata convocata la Conferenza dei Servizi per il giorno 22/04/2015, alla quale sono stati invitati gli Enti interessati, e precisamente: Azienda USL, ARPA, Soprintendenza per i Beni Archeologici, ENAC, SAB Aeroporto di Bologna, HERA, RFI-DTP, Enel, Consorzio della Bonifica Renana, Comando PM di Terre d'Acqua, oltre che i servizi LL-PP e SUE-SUAP-Ambiente del Comune;
- alla Conferenza dei Servizi del 22 aprile 2015 hanno partecipato i seguenti enti: ARPA Sezione Provinciale di Bologna, Consorzio Reno Palata, HERA e ENAC, oltre ai servizi LL-PP e SUE-SUAP_Ambiente del Comune, i quali hanno espresso il parere di competenza in seguito riportato nel verbale della Conferenza;
- a seguito dei pareri di cui sopra e delle prescrizioni scaturite dalla conferenza dei servizi, il soggetto attuatore ha aggiornato gli elaborati del PUA in data 30/06/2015 al pg. 15943 e in data 04/08/2015 al pg. 20864;
- con lettera Prot. 21315 del 11/08/2015 è stato richiesto agli Enti partecipanti alla Conferenza, di esprimersi in merito agli elaborati del PUA integrati;

Verificato:

che la Conferenza dei Servizi si è conclusa con l'espressione dei seguenti pareri da parte degli enti partecipanti:

- parere favorevole di RFI, del 23/04/2015 prot. RFI-DPR-DTP_BO.IT\A0011\P2015-1120, acquisito al nostro pg. 9972 del 27/04/2015
- parere favorevole condizionato di HERA, prot 0100701 del 02/09/2015, acquisito al Prot. 23868 del 14/09/2015;
- parere favorevole condizionato dell'Azienda USL acquisito al Prot. 22237 del 24/08/2015;
- parere favorevole della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna , prot. 8920 del 28/08/2015, acquisito al Prot. 24226 del 28/08/2015;
- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica, prot. 6198 del 01/09/2015, acquisito al Prot. 22835 del 02/09/2015;
- parere favorevole con prescrizioni di ARPA, prot. SINADOC n. 815/2015 acquisito al Prot. 22424 del 27/08/2015 e integrato, prot. SINAPOLI n. 1822/15, al Prot. 24257 del 17/09/2015;
- parere favorevole con prescrizioni del Servizio Lavori Pubblici-Manutenzioni del Comune acquisito al Prot. 26420 del 09/10/2015;
- la comunicazione di ENAC, prot. ENAC-AOV-19/06/2015-0066448-P, acquisita con prot.14779 del 19/06/2015

Verificato inoltre che il progetto è stato esaminato dalla CQAP nella seduta del giorno 11/08/2015 verbale n. 591, la quale ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Dato atto che:

conclusa la conferenza dei servizi, il PUA, sulla base delle integrazioni derivanti dalla Conferenza dei Servizi (presentate al pg. 15943 del 30/06/2015, pg. 20864 del 04/08/2015, pg. 23158 del 07/09/2015 e pg. 26983 del 16/10/2015), si compone dei seguenti elaborati:

- All. A Schema di convenzione (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All. B Norme tecniche di attuazione (pg. 20864 del 04/08/2015),
- All. C Relazione tecnica (pg. 20864 del 04/08/2015 relazione e pg. 26983 del 16/10/2015 Computo Metrico Estimativo),
- All. D Documentazione catastale - Estratto di POC (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All. E Relazione archeologica (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All. F Valutazione di compatibilità ostacoli e pericoli alla navigazione aerea ex art. 709 comm. 2 Cod. Nav. (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 1 Planimetria d'insieme - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 2 Documentazione fotografica (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 3 Profili - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 4 Planimetria d'insieme - Identificazione fasi di intervento (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 5 Planimetria d'insieme - Progetto (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 5bis Fotoinserimento (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 6 Profili - Progetto (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav.7 Planimetria d'insieme - Progetto del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 7bis Progetto - Pianta e sezione - primo stralcio mitigazione della barriera di recinzione (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav.8 Planimetria d'insieme - Progetto illuminazione pubblica del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 8bis Planimetria-Allaccio reti gas e acqua (pg. 20864 del 04/08/2015),
- Tav. 9 Relazione illuminazione pubblica (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 10 Documentazione di clima e di impatto acustico (pg. 32585 del 19/12/2014 e integrazioni pg. 23158 del 07/09/2015),

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 77 DEL 14/06/2016

- Tav. 11 VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 11bis Integrazione VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 20864 del 04/08/2015),
- Tav. 12 Planimetria d'insieme - Progetto delle reti fognarie del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 12bis Relazione idraulica (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 13 Relazione geologica (pg. 32585 del 19/12/2014),

Dato atto inoltre che:

- gli elaborati del PUA sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 60 giorni consecutivi, dal 16/10/2015 al 15/12/2015, durante i quali potevano essere presentate osservazioni sia per il procedimento urbanistico che per il procedimento di VAS-Valsat;
- del deposito ne è stata data comunicazione alla cittadinanza tramite il sito web del Comune;

Verificato nei termini del deposito è pervenuta n. 1 osservazione in merito VAS in data 14/12/2015 al pg. 32176;

Dato ancora atto che:

- contemporaneamente al deposito il PUA è stato inviato alla Città Metropolitana, con lettera pg. 26483 del 09/10/2015, al fine della formulazione delle osservazioni previste dal comma 4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientali previste dal comma 7 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e smi e del parere in materia di vincolo sismico (art. 5 L.R. 19/2008);
- in data 27/10/2015 al pg. 27774 sono pervenute le richieste di integrazioni da parte della Città Metropolitana in merito ai documenti di VAS-Valsat e della Relazione geologica;
- in data 09/11/2015 al pg. 28766 i progettisti hanno presentato integrazioni ai documenti di VAS-Valsat e della Relazione Geologica, trasmessi alla Città Metropolitana con lettera pg. 29614 del 17/11/2015;
- con atto n. 7 del 13/01/2016 il Sindaco della Città Metropolitana sono state formulate le osservazioni in merito al PUA e l'espressione della valutazione di compatibilità ambientale e del parere in materia di vincolo sismico;

Considerato che:

- il Servizio "Pianificazione, Paesaggio, SIT e Servizi Amministrativi" ha provveduto all'esame delle riserve espresse dalla Città Metropolitana di Bologna e delle osservazioni/opposizioni pervenute e alla formulazione delle controdeduzioni;
- le controdeduzioni non hanno apportato modifiche agli elaborati;
- l'istruttoria ha prodotto:
 - o la sintesi dei contenuti delle riserve espresse dalla Provincia di Bologna, anche ai sensi della L.R. 9/2008, e la relativa proposta di controdeduzioni e recepimento delle stesse e l'elenco delle osservazioni presentate dai cittadini con proposta di controdeduzioni ;

Dato inoltre atto:

- dell'integrazione del Computo Metrico Estimativo pervenuta al pg. 6272 del 03/03/2016;
- dell'integrazione pervenuta al pg. 14998 del 06/06/2016 con il testo aggiornato della convenzione e sottoscritta dal sig. Massimo Verardi

Dato infine atto che:

- il soggetto attuatore ha chiesto la possibilità di monetizzare il verde pubblico, possibilità prevista dalla scheda di POC, che per il primo stralcio è pari a 639,00 mq per un importo di € 60.705,00;

Visti gli elaborati documentali e cartografici costitutivi del PUA, così come integrati in base alle richieste della Conferenza dei Servizi, delle richieste della Città Metropolitana e degli aggiornamenti presentati dalla proprietà, così articolati:

- All. A Schema di convenzione (pg. 14998 del 06/06/2016),
- All. B Norme tecniche di attuazione (pg. 20864 del 04/08/2015),
- All. C Relazione tecnica (pg. 20864 del 04/08/2015 relazione e pg. 6272 del 03/03/2016 Computo Metrico Estimativo),
- All. D Documentazione catastale - Estratto di POC (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All. E Relazione archeologica (pg. 26966 del 30/10/2013),
- All. F Valutazione di compatibilità ostacoli e pericoli alla navigazione aerea ex art. 709 comm. 2 Cod. Nav. (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 1 Planimetria d'insieme - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 2 Documentazione fotografica (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 3 Profili - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
- Tav. 4 Planimetria d'insieme - Identificazione fasi di intervento (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 5 Planimetria d'insieme - Progetto (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 5bis Fotoinserimento (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 6 Profili - Progetto (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 7 Planimetria d'insieme - Progetto del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 7bis Progetto - Pianta e sezione - primo stralcio mitigazione della barriera di recinzione (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 8 Planimetria d'insieme - Progetto illuminazione pubblica del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 8bis Planimetria-Allaccio reti gas e acqua (pg. 20864 del 04/08/2015),
- Tav. 9 Relazione illuminazione pubblica (pg. 32585 del 19/12/2014),
- Tav. 10 Documentazione di clima e di impatto acustico (pg. 32585 del 19/12/2014 e integrazioni pg. 23158 del 07/09/2015),
- Tav. 11 VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 11bis Integrazione VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 20864 del 04/08/2015 e pg. 28766 del 09/11/2015),
- Tav. 12 Planimetria d'insieme - Progetto delle reti fognarie del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 12bis Relazione idraulica (pg. 15943 del 30/06/2015),
- Tav. 13 Relazione geologica (pg. 32585 del 19/12/2014 e integrazioni pg. 28766 del 09/11/2015),

Visto il contenuto della L. 106/2011 che all'art. 5 comma 13 ha provveduto a porre in capo alla Giunta Comunale le competenze in merito all'approvazione dei Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

Visto il bilancio di previsione per il triennio 2016/2018 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 dell' 15/02/2016, dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 18/02/2016, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG 2016/2018 e sono state assegnate le risorse finanziarie, umane e strumentali al Segretario Generale, ai Responsabili dei settori ed ai Responsabili dell'Unione Terre d'Acqua individuati, per i servizi conferiti;

Visti:

- lo Statuto Comunale vigente;
- il Regolamento Comunale di contabilità vigente;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - T.U.E.L.- aggiornato al D.Lgs 118/11 – coordinato con il D.Lgs. 126/14;
- L. 241/1990;
- L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- L.R. 9/2008;
- L. 106/2011;
- la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016);

Visti altresì:

- il decreto sindacale n. 28 del 22/09/2014 di nomina dell' Arch. Andrea Illari quale Coordinatore Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio;
- il decreto sindacale n. 8 del 14/03/2016 di nomina della Dott.ssa Carmen Ferraro quale Coordinatore Responsabile del Settore Finanziario;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L., gli allegati pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, resi rispettivamente dal Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio e Responsabile del Settore Finanziario;

A voti unanimi favorevoli, espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa esposte, che qui si intendono integralmente riportate:

1. di approvare il Piano Urbanistico Attuativo presentato dal sig. Massimo Verardi in qualità di Amministratore Unico della Compagnia Finanziaria s.r.l. e in qualità di Consigliere di Amministrazione della Roda Metalli s.r.l., in quanto la prima ditta Nuda Proprietaria e la seconda quale usufruttuario dei terreni dell'area definita al NCT al foglio 43 mappali 19 parte, 20 parte, 21, 26, 764 parte, 765, 766, 767, 768, 769, 810, 864, 865 parte, 881 parte, 895 parte (a seguito del frazionamento i mappali sono 19 parte, 20 parte, 21, 26, 764 parte, 765, 766, 767, 768, 769, 810, 895 parte, 940, 941, 942 parte, 943, 944, 945, 946 parte, 947, 948), relativo al comparto 144 - Primo Stralcio;
2. di approvare i seguenti documenti allegati alla presente delibera per formarne parte integrante e sostanziale (*All.A*):
 - o la sintesi dei contenuti delle riserve espresse dalla Città Metropolitana, anche ai sensi della L.R. 9/2008, e la relativa proposta di controdeduzioni e recepimento delle stesse e l'elenco delle osservazioni presentate dai cittadini con proposta di controdeduzioni;

3. di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata), comparto 144, di cui al punto 1 si compone dei sotto indicati elaborati, acquisiti al Protocollo Generale del Comune di Calderara di Reno e conservati in atti presso l'Ufficio Tecnico:

All. A	Schema di convenzione (pg. 14998 del 06/06/2016),
All. B	Norme tecniche di attuazione (pg. 20864 del 04/08/2015),
All. C	Relazione tecnica (pg. 20864 del 04/08/2015 relazione e pg. 6272 del 03/03/2016 Computo Metrico Estimativo),
All. D	Documentazione catastale - Estratto di POC (pg. 26966 del 30/10/2013),
All. E	Relazione archeologica (pg. 26966 del 30/10/2013),
All. F	Valutazione di compatibilità ostacoli e pericoli alla navigazione aerea ex art. 709 comm. 2 Cod. Nav. (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 1	Planimetria d'insieme - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
Tav. 2	Documentazione fotografica (pg. 26966 del 30/10/2013),
Tav. 3	Profili - Stato attuale (pg. 26966 del 30/10/2013),
Tav. 4	Planimetria d'insieme - Identificazione fasi di intervento (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 5	Planimetria d'insieme - Progetto (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 5bis	Fotoinserimento (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 6	Profili - Progetto (pg. 32585 del 19/12/2014),
Tav.7	Planimetria d'insieme - Progetto del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 7bis	Progetto - Pianta e sezione - primo stralcio mitigazione della barriera di recinzione (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav.8	Planimetria d'insieme - Progetto illuminazione pubblica del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 8bis	Planimetria-Allaccio reti gas e acqua (pg. 20864 del 04/08/2015),
Tav. 9	Relazione illuminazione pubblica (pg. 32585 del 19/12/2014),
Tav. 10	Documentazione di clima e di impatto acustico (pg. 32585 del 19/12/2014 e integrazioni pg. 23158 del 07/09/2015),
Tav. 11	VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 11bis	Integrazione VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (pg. 20864 del 04/08/2015 e pg. 28766 del 09/11/2015),
Tav. 12	Planimetria d'insieme - Progetto delle reti fognarie del primo stralcio (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 12bis	Relazione idraulica (pg. 15943 del 30/06/2015),
Tav. 13	Relazione geologica (pg. 32585 del 19/12/2014 e integrazioni pg. 28766 del 09/11/2015),

4. di approvare lo schema di convenzione (elaborato I), allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto (*allegato B*);
5. di dare mandato al Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio, che sottoscriverà la convenzione, in nome e per conto dell'Amministrazione comunale, di inserire nella medesima, qualora si rendesse necessario, fatta salva la sostanza della convenzione così come risulta configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili alla redazione, curando altresì la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti;
6. di dare atto che i proventi derivanti dalla convenzione di cui al punto 4, pari ad € 60.705,00 saranno accertati e introitati al cap. 3254 "Altri trasferimenti di capitale da imprese per

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 77 DEL 14/06/2016

monetizzazione parcheggi ed aree verdi”, risorsa 431, cod. bilancio 4.05.0431, del bilancio di previsione per l’esercizio 2016, PEG 2016;

7. di dichiarare, con separata ed esplicita votazione, portante lo stesso esito della precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - quarto comma - D.Lgs. 267/2000.

All.ti:

- *sintesi controdeduzioni (All A)*
- *schema di convenzione (All B)*
- *pareri*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 77 DEL 14/06/2016

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
IRENE PRIOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA BEATRICE BONACCURSO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).



Comune di
Calderara di Reno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Proposta **102** del **31/05/2016**

Numero Delibera **77** del **14/06/2016**

Settore/Servizio: **SETTORE GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO /
PIANIFICAZIONE/PAESAGGIO/SERVIZI AMMINISTRATIVI/SIT**

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO 144 PREVISTO DALLA SCHEDA DI POC
"BARGELLINO 1" (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA) APPROVAZIONE**

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 13/06/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ILLARI ANDREA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 13/06/2016

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO
FERRARO CARMEN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

**COMUNE DI CALDERARA DI RENO – OSSERVAZIONI AL PUA COMPARTO 144 SCHEDA POC "BARGELLINO 1"
PERVENUTE AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. 20/2000 E SMI**

**QUADRO DI SINTESI DELLE OSSERVAZIONI ESPRESSE:
CON ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO N. 7 DEL 13 GENNAIO 2016
E DAI CITTADINI**

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA		
N.	Riserva	Controdeduzione
1	DOTAZIONI TERRITORIALI	
	<p>Per quanto riguarda le dotazioni territoriali si rileva che le quote previste rispettano i parametri definiti dal RUE. Tuttavia i parcheggi pubblici sono stati calcolati applicando il parametro previsto dal POC ovvero 50mq/100mq di SU solo per la quota maturata dal comparto. mentre per la parte derivata dall'adiacente ambito AP1 è stato applicato un altro parametro pari a 5mq/100mq di SU.</p> <p>Si chiede di precisare le motivazioni ed i criteri che hanno portato alla differenziazione del calcolo delle dotazioni di parcheggi pubblici.</p> <p>Si chiede che vengano indicati puntualmente in Convenzione gli oneri relativi alle dotazioni territoriali, alla cessione dell'area da destinare a funzioni pubbliche prevista dal POC ed i riferimenti relativi al contributo di sostenibilità.</p>	<p>La differenziazione del calcolo delle dotazioni di parcheggi deriva dal fatto che per la quota di SU assegnata dal POC per l'ambito APR (Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi) è stato applicato il parametro previsto dal PSC all'art. 34 comma 6 (50mq/100mq di SU), mentre per la quota di SU maturata in ambito AP_1 (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato) del RUE, che il POC ammette possa essere trasferita nel comparto 144, è stato applicato il parametro previsto dal RUE all'art. 42 comma 4 (5mq/100mq di SU).</p> <p>In convenzione sono stati riportati i riferimenti in merito agli oneri relativi alle dotazioni territoriali, alla cessione dell'area da destinare a funzioni pubbliche ed i riferimenti relativi al contributo di sostenibilità.</p> <p>Si riporta di seguito un breve schema riepilogativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dotazioni territoriali: aree destinate a parcheggi pubblici mq 1.205,00 da cedere all'amministrazione, aree destinate a verde pubblico mq 639,00 (monetizzato); - Area per dotazioni ecologiche (DOT_E) mq 11.915,00 che rimarranno di proprietà privata; - area di cessione da destinare a funzioni pubbliche definita dal POC mq 6.550 identificata al Fg. 43 Mappali 865 parte - Contributo di sostenibilità composto dalla cessione dell'area per un valore pari ad € 117.900 (mq 6550*18€/mq come definito dal POC) ed €56.547 per opere lungo la via Roma da definire in corso di attuazione
2	CLIMA ACUSTICO E PRESCRIZIONI SPECIALI	
	<p>Prendendo atto della relazione di Valsat nonché del parere di AR-PA sul rispetto dei limiti stabiliti in merito acustico, si chiede di effettuare i monitoraggi anche ex-post, allo scopo di valutare l'impatto acustico sui ricettori sensibili derivante dall'attuazione della prima fase del PUA, anche in conseguenza di eventuali rimozione delle esistenti barriere di recinzione sul lato ovest.</p>	<p>Si accoglie l'osservazione e si prescrive di effettuare il monitoraggio acustico anche ex-post, allo scopo di valutare l'impatto acustico sui ricettori sensibili derivante dall'attuazione della prima fase del PUA.</p> <p>Il monitoraggio acustico dovrà essere effettuato nei tempi e nei modi previsti nell'allegato 11bis "Integrazioni Vas_Valsat". Inoltre in fase di presentazione del Secondo Stralcio del PUA dovrà essere presentata una dettagliata relazione sul clima e l'impatto acustico che evidenzia la situazione dell'attività in relazione ai ricettori sensibili esistenti. La progettazione dei successivi stralci funzionali dovrà essere sviluppata sulla base dello studio di clima ed impatto acustico e del monitoraggio acustico.</p>

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA		
N.	Riserva	Controdeduzione
3	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
	<p>Si chiede al Comune di recepire le considerazioni in merito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Recepimento delle condizioni espresse nei pareri dei seguenti enti: <ul style="list-style-type: none"> - ARPA (pg. 22424/2015) - USL (pg. 22237/2015) - Consorzio Bonifica Renana (22835/2015) - Soprintendenza Archeologica (24226/2015). 2. Rispondere all'osservazione del cittadino presentata in data 14/12/2015 al pg. 32176. 3. Si segnala la necessità di valutare il potenziamento del trasporto pubblico locale esistente in termini di copertura del territorio servito (esempio inserimento nuove fermate in prossimità dell'ambito) e di prevedere collegamenti pedonali sicuri, alla luce della futura attuazione anche delle restanti 2 fasi. 4. Sul tema dell'energia, alla luce della DGR n. 967 del 20/07/2015, relativa ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, si richiama l'opportunità di dare attuazione a detta normativa nella fase progettuale dei nuovi edifici. <p>Recepite le considerazioni la Città Metropolitana esprime esito positivo rispetto al PUA ed alle relative valutazioni di Valsat, condizionato al recepimento delle osservazioni formulate e dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale (in particolare ARPA e USL), nonché i chiarimenti e gli eventuali approfondimenti sugli studi acustici effettuati in risposta all'osservazione pervenuta. In considerazione del procedimento di Screening eseguito nel</p>	<p>Si accoglie l'osservazione in quanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le prescrizioni degli Enti devono essere recepite nei progetti che verranno presentati nei titoli abilitativi, nel caso non fossero recepite il titolo non potrà essere accolto, a meno di un parere favorevole alla diversa soluzione rilasciato dell'ente preposto e che la soluzione non leda interessi di terzi. 2. Al successivo punto si risponde all'osservazione pervenuta. 3. In merito al trasporto pubblico si segnala che la linea della navetta Bargellino/Calderara/Longara (che collega la stazione SFM del Bargellino con i centri abitati del Capoluogo e di Longara) passa per via Marcheselli e la rotonda Gandhi, vicino all'area di attuazione del comparto. Lo sviluppo del primo stralcio, come esplicitato anche nel rapporto di VAS/Valsat non determina un incremento degli addetti significativo, quindi tale da necessitare l'inserimento di nuove fermate. Nei successivi stralci verrà aggiornata la situazione e verificato nuovamente se le condizioni sono cambiate. Sempre nelle successive fasi verrà studiato il collegamento pedonale tra il trasporto pubblico e il comparto. 4. La progettazione dei nuovi edifici rispetterà la prescrizioni della DGR 967/2015. <p>La Valsat del PUA ed il PUA stesso sono stati redatti ed integrati sulla base della procedura di Screening e delle sue prescrizioni. L'attuazione del PUA ed il monitoraggio della Valsat terranno conto anche delle prescrizioni dello Screening.</p>

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA		
N.	Riserva	Controdeduzione
	gennaio 2014 sul potenziamento dell'attività esistente, che si è concluso con l'esclusione dalle procedure di VIA e con l'obbligo di rispettare alcune prescrizioni, si richiama la necessità di assoggettare l'attuazione alle prescrizioni scaturite da tale valutazione, inserendole nella Valsat del PUA.	

OSSERVAZIONI		
N.	Riserva	Controdeduzione
1	P.G. 32176 del 14/12/2015	PARZIALMENTE ACCOLTA
	<p>1. Chiede che vengano dati chiarimenti in merito agli studi realizzati e vengano apportate le relative modifiche alle opere progettate, con particolare riferimento all'adozione, per eventuali barriere a pannelli verticali, di materiali differenti dalla lamiera di acciaio, quali ad esempio pannelli in legno con ampie parti traslucide atte a non impedire la permeabilità visiva ed il passaggio della luce solare a sud dell'abitazione.</p> <p>2. Chiede una modifica alle opere progettate, con particolare riferimento alle modalità con cui si realizzano le mitigazioni acustiche ed alle verifiche nel lungo periodo dei contributi acustici provenienti dalla totalità delle previsioni di PUA.</p>	<p>1. e 2. Si precisa che gli studi di impatto acustico e la realizzazione delle barriere sono stati valutati dagli enti preposti, quali ARPA per gli aspetti ambientale e Città Metropolitana in merito alla coerenza del progetto del PUA con i piano sovraordinati (in particolare POC e PSC). Gli Enti hanno espresso parere favorevole in merito agli argomenti.</p> <p>In merito alla barriera che verrà realizzata nel perimetro dell'area della Roda Metalli si precisa che l'illuminazione e la ventilazione vengono garantite in quanto la barriera è alta 5,80m e la distanza dal fabbricato è pari a 18m, prendendo a riferimento il parametro della Visuale Libera (D/H) abbiamo un rapporto pari a 3,10 che soddisfa ampiamente il requisito che solitamente si attesta al valore di 1. In merito alla possibilità di realizzare le barriere in materiale diverso, questo può essere valutato dal soggetto attuatore in fase progettuale per il solo tratto che fronteggia la porzione di proprietà (lato sud della casa), ma dovrà essere dimostrato e verificato dall'ARPA, il non peggioramento del clima acustico, in particolare nei confronti del ricettore.</p> <p>Si prescrive che le piante che verranno messe a dimora tra l'abitazione e la barriera debbano mantenere la mitigazione visiva, anche se a foglia caduca (la specie proposta nella tav. 7bis del PUA <i>Carpinus betulus</i> risulta una buona soluzione). Nel piano di monitoraggio della Valsat è stato previsto il controllo "<i>sulla buona crescita delle nuove alberature sul perimetro della ditta, in particolare nei punti dove deve fungere da schermatura visiva</i>".</p> <p>In merito all'inquinamento acustico ed ai futuri sviluppi del PUA (Stralci 2 e 3), come</p>

OSSERVAZIONI		
N.	Riserva	Controdeduzione
	<p>3. Chiede che nelle vasche di laminazione, in caso di pioggia critica, sia mantenuta l'acqua solo ed esclusivamente per il tempo necessario a scongiurare la crisi della rete fognaria limitrofa, evitando la proliferazione di insetti dannosi per la salute.</p>	<p>prescritto dalla normativa e come definito dagli enti, dovranno essere presentati nuovi studi aggiornati.</p> <p>La Valsat prevede nel piano di monitoraggio specifici controlli sul rumore acustico.</p> <p>La funzione delle vasche di laminazione è esattamente quella di riempirsi di acqua esclusivamente in caso di pioggia critica in modo da smaltire la stessa al ricettore in tempi adeguati a non mettere in crisi il sistema idrico.</p> <p>Si prescrive che vengano effettuati trattamenti antizanzare nei casi di bisogno.</p>

Comune di Calderara di Reno
Settore Governo e Sviluppo del Territorio
Servizio Pianificazione

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO 144
di tipo PRODUTTIVO

PSC Comparto 144 – POC Scheda Bargellino1

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii.

Il giorno del mese di dell'anno in _____

tra

- il sig. Verardi Massimo nato a Bologna il 24/02/1963, residente in Bologna, Via dell'Indipendenza 31, nella persona del legale rappresentante per la nuda proprietà della Compagnia Finanziaria Investimenti s.r.l., con sede a Bologna, in via dell'Indipendenza n. 31, CF 03974550372;

di seguito definiti come soggetti attuatori;

e

il Sig. Illari Andrea, il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio del Comune di Calderara di Reno, in conformità agli artt. 107 e 109 del d.lgs. n. 267/2000 e all'art. 51 dello Statuto del Comune di Calderara di Reno;

Richiamato

- l'Accordo tra Comune di Calderara di Reno e soggetti attuatori Compagnia Finanziaria Investimenti s.r.l. e Roda Metalli s.r.l., ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 20/2000, approvato con Del. C.C. n. 4 del 22/01/2013 e sottoscritto in data 24 luglio 2013 di cui al n. 1146 del Registro scritture private;
- l'art. 3 comma 4 dell'accordo sopra richiamato in cui il Comune "[...] si impegna a predisporre ed adottare una specifica variante agli strumenti urbanistici oggi in vigore, al fine di meglio calibrare la richiesta delle dotazioni territoriali, ed in particolare della quota dei parcheggi di urbanizzazione, che oggi non vedono nel PSC per gli usi previsti in APR una articolazione differenziata calata sulle esigenze dei medesimi [...]".

Premesso



- che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Calderara di Reno, foglio 43, mappali 764 parte, 19, 20, 21, 26, 764 parte, 765, 766, 768, 767, 769, 810, 864, 865, 881, 895 parte e si estende per complessivi mq 63.158 di superficie;
- che l'area è inserita nell'ambito produttivo consolidato denominato Bargellino, come definito dal PTCP vigente e nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua, approvato con Del. C.C. n. 58 del 26/07/2005 e sottoscritto in data 26/05/2005;
- che l'area è stata inserita nel PSC approvato con Del. C.C. n. 47 del 07/04/2011, come "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (ARP)" disciplinata dall'art. 34;
- che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n. 66 del 30/07/2013, ad Area di trasformazione soggetta alla disciplina prevista dall'elaborato Relazione e Schede Normative, in particolare dalla Scheda BARGELLINO 1, in seguito identificato come Comparto 144;
- che i soggetti attuatori hanno predisposto e presentato al Comune di Calderara di Reno, entro i termini dallo stesso fissati, in data 30/10/2013 (prot. gen. n. 26966 del 30/10/2013), il progetto di piano attuativo per l'attuazione del primo stralcio del Comparto;
- che il primo stralcio del comparto interessa i seguenti mappali 19 parte, 20 parte, 21, 26, 764 parte, 765, 766, 767, 768, 769, 810, 864, 865 parte, 881 parte, 895 parte (a seguito del frazionamento i mappali sono 19 parte, 20 parte, 21, 26, 764 parte, 765, 766, 767, 768, 769, 810, 895 parte, 940, 941, 942 parte, 943, 944, 945, 946 parte, 947, 948), per una superficie pari a mq 31.021 destinata dal PSC vigente nel Comune a "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) - Ambito APR.CA_II" e per mq 11.915,00 destinata dal PSC vigente nel Comune a "Dotazioni ecologiche - DOT_E"
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000 e ss.mm.ii., l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 08 agosto 1994, n. 490 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6;
- la legge 12 luglio 2011, n. 106;
- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- lo Statuto del Comune di Calderara di Reno;
- la Del. C.C. n. 46 del 28/05/2013 esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998", con la quale

sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28/01/1977 n. 10;

- il progetto del primo stralcio del piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al 16/10/2015 pg. 26983 e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dal competente organo comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
- Allegato _A Schema di Convenzione (Prot.26966 del 30/10/2013)
- Allegato _B Norme Tecniche di Attuazione (Prot.20864 del 04/08/2015)
- Allegato _C Relazione Tecnica (Prot.20864 del 04/08/2015)
Computo Metrico Estimativo (Prot.26983 del 16/10/2015)
- Allegato _D Documentazione catastale (Prot.26966 del 30/10/2013)
- Allegato _E Relazione Archeologica (Prot.26966 del 30/10/2013)
- Allegato _F Valutazione di compatibilità ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 01 Planimetria d'insieme, Stato attuale (Prot.26966 del 30/10/2013)
- Tavola 02 Documentazione fotografica (Prot.26966 del 30/10/2013)
- Tavola 03 Profili, Stato attuale (Prot.26966 del 30/10/2013)
- Tavola 04 Planimetria d'insieme, Stato attuale (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 05 Planimetria d'insieme, Progetto (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 05 bis Foto inserimento, Progetto (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 06 Profili, Progetto (Prot.32585 del 19/12/2014)
- Tavola 07 Planimetria d'insieme, Progetto del primo stralcio (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 07 bis Misure di mitigazione della recinzione, Progetto del primo stralcio (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 08 Planimetria, Allaccio reti gas e acqua (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 08 bis Planimetria d'insieme, Progetto illuminazione pubblica del primo stralcio (Prot.20864 del 04/08/2015)
- Tavola 09 Relazione illuminazione pubblica (Prot.32585 del 19/12/2014)
- Tavola 10 Documentazione di clima e impatto acustico (Prot.32585 del 19/12/2014 e integrazione Prot.23158 del 07/09/2015)
- Tavola 11 VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Prot.15493 del 30/06/2015)
- Tavola 11 bis Integrazione VALSAT - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Prot.20864 del 04/08/2015)
- Tavola 12 Planimetria d'insieme, Progetto delle reti fognarie del primo stralcio (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 12 bis Relazione idraulica (Prot.15943 del 30/06/2015)
- Tavola 13 Relazione geologica (Prot.32585 del 19/12/2014)

- la deliberazione di Giunta Comunale n. del, vistata ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il progetto di piano urbanistico attuativo.

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Comparto 144 - Primo Stralcio" da realizzare sull'area estesa per mq 31021,00 destinata dal PSC vigente nel Comune a "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi (APR) - Ambito APR.CA_II" e per mq 11.915,00 destinata dal PSC vigente nel Comune a "Dotazioni ecologiche - DOT_E", individuata dal POC vigente nella scheda "Bargellino 1", da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata.

La zonizzazione interna proposta dal progetto del Primo stralcio del piano urbanistico suddivide nel seguente modo le aree del comparto:

- a) mq 1.205,00 per parcheggi pubblici e viabilità di accesso ai parcheggi (standard);
- b) mq 11.915,00 per dotazioni ecologiche (DOT_E);
- c) mq 6.550 per ulteriori aree funzionali (obbligo accordo ex art. 18 LR 20/2000, area identificata al foglio 43 mappali 810, 864 e 865 parte, meglio descritta al successivo art. 4ter), da cedere al Comune come previsto dal comma 3 della scheda 'Bargellino 1' del POC;
- d) mq 17.901,00 di Sf per interventi privati;

Il progetto del PUA prevede la realizzazione massima di mq 4.830,00 mq di SU

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e obblighi di POC

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del D.P.R. n. 380/2001 nonché della L.R. n. 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Calderara di Reno le aree per opere di urbanizzazione primaria e a cedere le aree derivanti dagli obblighi di POC e dagli accordi sottoscritti, risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), c), del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 7755,00 così come riportato nella Tav. 4.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, 4bis e 4ter, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune non dovranno diminuire le dotazioni di standard definite nel presente PUA;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sugli attuatori.

Le eventuali varianti potranno allinearsi agli standard definiti dagli strumenti urbanistici generali vigenti al momento della presentazione della variante stessa.

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dal PUA

I concessionari si obbligano a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione (se previsti nel progetto);
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. aree destinate a dotazione ecologica

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature a corredo di parcheggi e strade, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

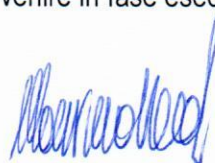
- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati di PUA e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente e/o dalle indicazioni dei servizi comunali competenti.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. ultimo pubblicato, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € 200.000,00 (euro duecentomila, 00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 11.

Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune di Calderara di Reno a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.



Il verde pubblico, come previsto dalla scheda di POC "Bargellino 1" e come richiesto dal soggetto attuatore nell'elaborato 'Allegato C - Relazione Tecnica' del PUA, viene monetizzato. La quota di verde pubblico da monetizzare di spettanza del primo stralcio è pari a mq 639,00. Il rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione è subordinato al pagamento della quota di monetizzazione del verde.

Art. 4bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUA di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto e in particolare i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere a seguito elencate:

1. Allacciamento alla pubblica fognatura del lotto da cedere all'amministrazione;
2. Allacciamento alla rete di acquedotto del lotto da cedere all'amministrazione;
3. Allacciamento alla rete del gas del lotto da cedere all'amministrazione;
4. Allacciamento alla rete di illuminazione del lotto da cedere all'amministrazione;
5. Allacciamento alla rete di telefonia del lotto da cedere all'amministrazione;
6. Tombamento fosso in via Caduti di Ustica stimato.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse, si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Calderara di Reno tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. ultimo pubblicato, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € 69.357,79 (euro sessantanovemilatrecentocinquantesette,79) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 11.

Gli attuatori restano comunque obbligato nei confronti del Comune di Calderara di Reno a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

In base alla Delibera di Giunta Provinciale n. 27 del 04/02/2014 "Decisione relativa alla procedura di verifica ambientale (Screening), ai sensi del Titolo II della L.R. 9/99 e s.m.i., concernente l'Ampliamento della potenzialità di impianto di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali in Comune di Calderara di Reno (BO). Proponente: Roda Metalli S.r.l." il soggetto attuatore, in considerazione delle valutazioni inerenti l'innesto esistente (via Caduti di Ustica/via M.L. King), deve prevedere il controllo ed il monitoraggio dell'adeguatezza dell'incrocio in relazione all'aumento di traffico pesante previsto. Nel caso in cui dovessero insorgere problematiche inerenti il carico di mezzi pesanti e la geometria dell'incrocio, il soggetto attuatore dovrà valutare le possibili soluzioni, in base alle indicazioni fornite dal Comune.

Art. 4ter – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica

I soggetti attuatori, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 richiamato in premessa e alla scheda di POC 'Bargellino 1', devono garantire, per la SU autorizzata dal presente PUA (primo stralcio), il corrispettivo contributo di sostenibilità.

La SU autorizzata dal presente stralcio che accede al contributo di sostenibilità è pari a mq 2.130,00, sulla base dei parametri definiti dalla delibera di Giunta Comunale n. 44 del 20/03/2012 e dal POC approvato i soggetti attuatori per il presente PUA devono garantire un contributo di sostenibilità pari ad € 174.447,00.

Al fine di garantire il contributo di sostenibilità per l'attuazione del primo stralcio del PUA i soggetti attuatori si obbligano:

1. Cedere, oltre alle dotazioni pubbliche previste, anche l'area identificata al N.C.T. al foglio 43 mappali 810, 864, e 865 parte per una superficie pari a 6.550,00 mq. Tale area, come definito dalla delibera di Giunta Comunale 44/2012 e dal POC vigente, assume un valore pari a 18 €/mq, per un valore di contributo di sostenibilità pari a 117.900,00 €;
2. Realizzare opere volte a migliorare l'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'arredo del quadrante territoriale di riferimento ed in particolare degli assi via Roma e via Caduti di Ustica, sulla base di un progetto definito con l'Amministrazione, per un valore di contributo di sostenibilità pari ad € 56.547,00.

Art. 4quater – Obbligazioni derivanti dalle Norme del PSC

I soggetti attuatori si impegnano a non vendere per almeno 10 anni gli immobili realizzati con il presente PUA in base alle condizioni relativamente agli ambiti sovracomunali consolidati (tra cui è ricompreso l'ambito del Bargellino) definite al comma 8 dell'art. 34 del PSC il quale disciplina che "[...] i nuovi ampliamenti dovranno essere finalizzati al trasferimento o all'ampliamento di aziende già insediate nell'ambito e nei Comuni dell'Associazione non localizzabili negli ambiti di sviluppo[...]".

Art. 5 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla comunicazione ufficiale (pec o raccomandata) a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4, 4bis e 4ter.

Le opere elencate all'art. 4 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 11.

I concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;



- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. 5.000,00 (euro cinquemila,00) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 11.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione è pertanto subordinato:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 11;
- all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal PUA potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 7, potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici a condizione che venga certificata, da parte del collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), all'art. 4bis e all'art. 4ter. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi ed anche nell'ipotesi che non siano stati completati gli arredi a verde delle aree pubbliche.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Calderara di Reno, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici previsti dal piano, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 15/2013 se ed in quanto dovuto (D.C.R. n. 849/1998, recepita dalla Del. C.C. n. 47 del 25/05/2015); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati nei confronti del Comune di Calderara di Reno nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5) del precedente art. 4 e 4bis risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo dei concessionari a completare le opere suddette;

- qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Calderara di Reno la differenza;
- sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria; Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione o D+S di cui all' art. 16 del DPR n. 380/2001 e artt. 29 o 32 della l.r. n. 15/2013.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. ultimo pubblicato.

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al PUA le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie utile complessiva stabilita dal PUA nella misura specificata al precedente art. 1 della presente convenzione.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'art. 3 dell'elaborato Allegato b, denominato Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie di attuazione, parte integrante del PUA stesso.

Art. 9 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere del contributo di sostenibilità

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, devono essere ultimate entro i tempi previsti dalla normativa e indicati nel titolo abilitativo.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà dei concessionari e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Le opere di urbanizzazione fuori comparto definite all'art. 4bis dovranno essere realizzate entro la scadenza del primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione .

Le opere del contributo di sostenibilità descritte al punto 2 dell'art. 4ter dovranno essere iniziate entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione e ultimate entro un anno e sei mesi dall'inizio dei lavori.

Art. 10 – Termini per l'attuazione del PUA

Il PUA, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso, fatto salvo quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al precedente art. 9.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 11 – Garanzie

I concessionari:



- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, 4bis e 4ter;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 5;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Calderara di Reno, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto e delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. ultimo pubblicato, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per € 269.357,79 (euro duecentosessantanove milatrecentocinquantesette mila,79);
2. della monetizzazione del verde pubblico (valore dell'area e valore delle opere), quantificato sulla base della delibera del consiglio comunale n. 47 del 25/05/2015 che stabilisce in 95 €/mq la monetizzazione del verde pubblico in zona produttiva, quindi per € 60.705,00 (euro sessantamila settecentocinque), l'importo della monetizzazione verrà aggiornato sulla base del valore vigente al momento del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
3. delle opere del contributo di sostenibilità come quantificato al punto 2 dell'art. 4ter per € 56.547,00 (euro cinquantaseimilacinquecentoquarantesette,00)
4. delle opere previste per la realizzazione della fascia DOT_E (area obbligatoria in base alla disciplina del PSC) per € 238.300,00 (euro duecentotrentottomilatrecento,00);
5. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5, quindi per € 5.000,00 (euro cinquemila,00);

L'ammontare complessivo della fideiussione risulta così determinato in € 629.909,79 (euro seicentoventinove milanovecentonove,79).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle stesse rispetto ai preventivi di massima del PUA.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5;

E' facoltà del Comune di Calderara di Reno di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 12 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. ultimo pubblicato;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Nei suddetti casi di inottemperanza, i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 10 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte dei concessionari ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

Art. 13 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Calderara di Reno.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al PUA che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 14 – Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Calderara di Reno.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Calderara di Reno.

