

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO 145 PREVISTO DALLA SCHEDA DI POC "MIMOSA" (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA) APPROVAZIONE PRIMO STRALCIO

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 gli ambito di possibile espansione residenziale (ARS Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio);
- 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 29/07/2013, rep. 1151 (registro scritture private) ha sottoscritto con i proprietari dell’ambito ARS.CA_VI 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 l’intero ambito sito nel Capoluogo lungo via della Mimosa;
- 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 dell’intero ambito ARS.CA_VI Capoluogo disciplinato nell’elaborato "Relazione e Schede Normative" alla scheda 'Mimosa';

Dato atto che:

in data 28/10/2015 con pg. 27982 i proprietari dell’ambito ARS.CA_VI (Cabralia di Bassi Lucia e C. sas, Immobiliare DRD srl, Bugani Franca, Bugani Giorgio, Bugani Giovanni, Bugani Laura, Bugani Liugi, Bugani Sabrina, Taccini Emilia), denominato ‘Mimosa’, hanno presentato istanza per l’approvazione del primo stralcio del PUA, a firma dell’arch. Mario Dal Secco che l’area di intervento, comprensiva dello spostamento dello scolo e relativa vasca di laminazione, è identificata al NCT al foglio 30 mappale 251 (parte), foglio 31 mappali 24, 27 (parte) 30, 32, 33, 158 (parte), 165, 166, aree dei soggetti privati, foglio 36 mappali 267 (parte), 599 (parte), 622 (parte), 626, 624 aree di proprietà del Comune e foglio 36 mappale 907 (parte) area da cedere al Comune da soggetto privato in forza della convenzione rep. 21554 fasc. 9963 Notaio Pietro Malaguti firmata in data 15/04/2005;

con lettera pg. 29689 del 18/11/2015 il Responsabile del Procedimento dott.ssa Emanuela Bison comunicava l’avvio del procedimento del PUA, denominando l’area Comparto 145 ‘Mimosa’;

in data 07/03/2016 al pg. 6528 i soggetti attuatori hanno integrato le tavole del PUA chiedendo che il procedimento assumesse anche il valore di concessione per le opere di urbanizzazione;

sulla base degli elaborati presentati e delle successive integrazioni il PUA del Comparto 145 risulta composto dai seguenti elaborati, completi per avviare la Conferenza dei servizi:

	Domanda PUA – Documenti d’identità delle proprietà (pg27982 del 28/10/2015)
	Domanda PUA – Titoli di proprietà (pg. 27982 del 28/10/2015)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 04/05/2017

All. A/PUA	Bozza di convenzione (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. B/PUA	Documentazione catastale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. C/PUA	Relazione illustrativa e norme di piano (pg. 6528 del 07/03/2016)
All. D/PUA	Raffronto normativo/Verifica standard (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. E/PUA	Rendering (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. F/PUA	Relazione geologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. G/PUA	Relazione idrogeologica-idraulica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. H/PUA	Relazione archeologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. I/PUA	Relazione di valutazione energetico ambientale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. L/PUA	Relazione tecnica di progetto per realizzazione impianto d'illuminazione stradale/ciclo-pedonale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. M/PUA	Relazione previsionale di clima acustico (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. N/PUA	VALSAT del PUA Mimosa (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. O/PUA	Computo previsionale di stima (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 1/PUA	Planimetria stato di fatto - Documentazione fotografica (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 1bis/PUA	Planimetria rilevamenti archeologici stato rilevato (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 2/PUA	Planimetria generale revisionale – Planimetria sezioni primo stralcio (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 3/PUA	Planimetria urbanizzazioni – Planimetria aree in attuazione (pg. 6528 del 07/03/2016),
Tav. 4/PUA	Planimetria scolo e laminazione – Planimetria del verde (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 5/PUA	Planimetria utenze – Planimetria fognature (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 1/PdC	Planimetria stato di fatto (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 2/PdC	Planimetria progetto in attuazione (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 3/PdC	Planimetria urbanizzazioni (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 4/PdC	Planimetria nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 5/PdC	Sezioni nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 6/PdC	Planimetria aree verdi (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 7/PdC	Planimetria utenze 1 – Impianto idrico/Gas (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 8/PdC	Planimetria utenze 2 – Impianto fibra/telecom/enel (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 9/PdC	Planimetria fognature (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 10/PdC	Planimetria ritrovamenti archeologici (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 11/PdC	Particolari costruttivi utenze e fognature (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 12/PdC	Segnaletica stradale (pg. 6528 del 07/03/2016)

Dato inoltre atto che:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 04/05/2017

- 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 pg. 6686 del 08/03/2016 è stata convocata la conferenza dei servizi per il giorno 22/03/2016;
- con lettera pg. 13657 del 19/05/2016 sono stati integrati gli elaborati del PUA sulla base delle richieste dagli enti partecipanti alla conferenza;
- con lettera pg. 19808 del 26/07/2016 è stata comunicata la conclusione della conferenza dei servizi con esito favorevole, condizionato al recepimento delle condizioni espresse dagli enti in merito al progetto;

Preso atto inoltre che il progetto è stato esaminato dalla CQAP nella seduta del giorno 20/11/2015 verbale n. 593, la quale ha espresso parere favorevole con indicazioni;

Dato atto che:

conclusa la conferenza dei servizi, il PUA, sulla base delle integrazioni derivanti dalla Conferenza dei Servizi (presentate al pg. 13657 del 19/05/2016), si compone dei seguenti elaborati:

All. A/PUA	Bozza di convenzione (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. B/PUA	Documentazione catastale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. C/PUA	Relazione illustrativa e norme di piano (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. D/PUA	Raffronto normativo/Verifica standard (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. E/PUA	Rendering (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. F/PUA	Relazione geologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. G/PUA	Relazione idrogeologica-idraulica (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. H/PUA	Relazione archeologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. I/PUA	Relazione di valutazione energetico ambientale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. L/PUA	Relazione tecnica di progetto per realizzazione impianto d'illuminazione stradale/ciclo-pedonale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. M/PUA	Relazione previsionale di clima acustico (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. N/PUA	VALSAT del PUA Mimosa (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Nbis/PUA	VALSAT del PUA Mimosa – Piano di monitoraggio (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. O/PUA	Computo previsionale di stima (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PUA	Planimetria stato di fatto - Documentazione fotografica (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1bis/PUA	Planimetria rilevamenti archeologici stato rilevato (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 2/PUA	Planimetria generale revisionale – Planimetria sezioni primo stralcio (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PUA	Planimetria urbanizzazioni – Planimetria aree in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 04/05/2017

Tav. 4/PUA	Planimetria scolo e laminazione – Planimetria del verde (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PUA	Planimetria utenze – Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
	Relazione tecnica di asseverazione del PdC (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PdC	Planimetria stato di fatto (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 2/PdC	Planimetria progetto in attuazione (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 3/PdC	Planimetria urbanizzazioni (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 4/PdC	Planimetria nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 5/PdC	Sezioni nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 6/PdC	Planimetria aree verdi (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 7/PdC	Planimetria utenze 1 – Impianto idrico/Gas (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 8/PdC	Planimetria utenze 2 – Impianto fibra/telecom/enel (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 9/PdC	Planimetria fognature (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 10/PdC	Planimetria ritrovamenti archeologici (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 11/PdC	Particolari costruttivi utenze e fognature (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 12/PdC	Segnaletica stradale (pg. 6528 del 07/03/2016)
	Conclusione Conferenza dei Servizi – pg. 19808 del 26/07/2016

Dato atto inoltre che:

- gli elaborati del PUA sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 60 giorni consecutivi, dal 27/07/2016 al 25/09/2016, 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 l'albo pretorio (nr. affissione 759/2016) e tramite il sito web del Comune;

Verificato che nei termini del deposito è pervenuta n. 1 osservazione in data 24/09/2016 al pg. 24169;

Dato ancora atto che:

- contemporaneamente al deposito il PUA è stato inviato alla Città Metropolitana, con lettera pg. 19838 del 26/07/2016, al fine della formulazione delle osservazioni previste dal comma 4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi, delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientali previste dal comma 7 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e previste dal Titolo II del D. Lgs. 156/2006 e smi e del parere in materia di vincolo sismico (art. 5 L.R. 19/2008);

- la stessa lettera, pg. 19838 del 26/07/2016, è stata inviata all'ARPAE-SAC al fine della formulazione delle valutazioni di compatibilità ambientali previste dal comma 7 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e previste dal Titolo II del D. Lgs. 156/2006;

- con atto n. 278 del 07/12/2016 del Sindaco della Città Metropolitana (trasmesso con lettera pervenuta al protocollo comunale n. 32497 del 13/12/2016), 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:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 04/05/2017

- 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:

- della comunicazione pg. 4990 del 17/02/2017, con cui l’amministratore unico, Rimondini Marco, della società “Mimosa srl” dichiara che la proprietà dei terreni del piano particolareggiato di proprietà di Cabralia di Bassi Lucia e C. sas, Immobiliare DRD srl, Bugani Franca, Bugani Giorgio, Bugani Giovanni, Bugani Laura, Bugani Liugi, Bugani Sabrina, Taccini Emilia è passata alla società (come da estratto CCIA allegato alla comunicazione) che quindi è da considerarsi unico soggetto attuatore;
- della comunicazione pg. 11949 del 04/05/2017, sempre dell’amministratore unico Rimondini Marco, in cui precisa che le aree poste a sud del comparto, interessate dal raccordo per lo spostamento dello scolo, identificate al foglio 30 e ancora di proprietà dei sigg.ri Bugani, soci della Mimosa srl, sono oggetto di prossimo passaggio di proprietà alla società stessa, con perfezionamento prima della sottoscrizione della convenzione;
- dell’integrazione pervenuta al pg. 11949 del 04/05/2017 con il testo aggiornato della convenzione e sottoscritta dal sig. Rimondini Marco

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

All. A/PUA	Bozza di convenzione (pg. 11949 del 04/05/2017)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. C/PUA	Relazione illustrativa e norme di piano (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. D/PUA	Raffronto normativo/Verifica standard (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. E/PUA	Rendering (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. F/PUA	Relazione geologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. G/PUA	Relazione idrogeologica-idraulica (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. H/PUA	Relazione archeologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. I/PUA	Relazione di valutazione energetico ambientale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. L/PUA	Relazione tecnica di progetto per realizzazione impianto d’illuminazione stradale/ciclo-pedonale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. M/PUA	Relazione previsionale di clima acustico (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. N/PUA	VALSAT del PUA Mimosa (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Nbis/PUA	VALSAT del PUA Mimosa – Piano di monitoraggio (pg. 13657 del 19/05/2016)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 04/05/2017

All. O/PUA	Computo previsionale di stima (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PUA	Planimetria stato di fatto - Documentazione fotografica (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1bis/PUA	Planimetria rilevamenti archeologici stato rilevato (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 2/PUA	Planimetria generale revisionale – Planimetria sezioni primo stralcio (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PUA	Planimetria urbanizzazioni – Planimetria aree in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 4/PUA	Planimetria scolo e laminazione – Planimetria del verde (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PUA	Planimetria utenze – Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
	Relazione tecnica di asseverazione del PdC (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PdC	Planimetria stato di fatto (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 2/PdC	Planimetria progetto in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PdC	Planimetria urbanizzazioni (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 4/PdC	Planimetria nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PdC	Sezioni nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 6/PdC	Planimetria aree verdi (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 7/PdC	Planimetria utenze 1 – Impianto idrico/Gas (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 8/PdC	Planimetria utenze 2 – Impianto fibra/telecom/enel (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 9/PdC	Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 10/PdC	Planimetria ritrovamenti archeologici (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 11/PdC	Particolari costruttivi utenze e fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 12/PdC	Segnaletica stradale (pg. 13657 del 19/05/2016)
	Conclusione Conferenza dei Servizi – pg. 19808 del 26/07/2016

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 2017/2019 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 dell' 20/12/2016, dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 152 del 22/12/2016, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG 2017/2019 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;

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, soggetto attuatore "Mimosa srl", dei terreni dell'area definita al NCT al foglio 30 mappale 276, 278, 279, 274, 275, 273 e 277 (in base al frazionamento), foglio 31 mappali 24, 27 (parte) 30, 32, 33, 158 (parte), 165, 166, aree dei soggetti privati, foglio 36 mappali 267 (parte), 599 (parte), 622 (parte), 626, 624 aree di proprietà del Comune e foglio 36 mappale 907 (parte) area da cedere al Comune da soggetto privato in forza della convenzione rep. 21554 fasc. 9963 Notaio Pietro Malaguti firmata in data 15/04/2005 (da perfezionarsi prima della stipula della convenzione) relativo al comparto 145 - Primo Stralcio;
2. di approvare, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera, 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 (All.A);
3. di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata), comparto 145 Mimosa, Primo stralcio, 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/PUA	Bozza di convenzione (pg. 11949 del 04/05/2017)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. C/PUA	Relazione illustrativa e norme di piano (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. D/PUA	Raffronto normativo/Verifica standard (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. E/PUA	Rendering (pg. 27982 del 28/10/2015)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 04/05/2017

All. F/PUA	Relazione geologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. G/PUA	Relazione idrogeologica-idraulica (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. H/PUA	Relazione archeologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. I/PUA	Relazione di valutazione energetico ambientale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. L/PUA	Relazione tecnica di progetto per realizzazione impianto d'illuminazione stradale/ciclo-pedonale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. M/PUA	Relazione previsionale di clima acustico (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. N/PUA	VALSAT del PUA Mimosa (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Nbis/PUA	VALSAT del PUA Mimosa – Piano di monitoraggio (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. O/PUA	Computo previsionale di stima (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PUA	Planimetria stato di fatto - Documentazione fotografica (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1bis/PUA	Planimetria rilevamenti archeologici stato rilevato (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 2/PUA	Planimetria generale revisionale – Planimetria sezioni primo stralcio (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PUA	Planimetria urbanizzazioni – Planimetria aree in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 4/PUA	Planimetria scolo e laminazione – Planimetria del verde (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PUA	Planimetria utenze – Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
	Relazione tecnica di asseverazione del PdC (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PdC	Planimetria stato di fatto (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 2/PdC	Planimetria progetto in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PdC	Planimetria urbanizzazioni (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 4/PdC	Planimetria nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PdC	Sezioni nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 6/PdC	Planimetria aree verdi (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 7/PdC	Planimetria utenze 1 – Impianto idrico/Gas (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 8/PdC	Planimetria utenze 2 – Impianto fibra/telecom/enel (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 9/PdC	Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 10/PdC	Planimetria ritrovamenti archeologici (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 11/PdC	Particolari costruttivi utenze e fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 12/PdC	Segnaletica stradale (pg. 13657 del 19/05/2016)
	Conclusione Conferenza dei Servizi – pg. 19808 del 26/07/2016

4. di approvare specificatamente lo schema di convenzione (elaborato A del PUA), allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto (*allegato B*);

5. di dare atto che il procedimento assume anche il valore di concessione per le opere di urbanizzazione;
6. 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;
7. di dare atto che il trasferimento di proprietà delle aree avverrà con successivo atto (come convenzionalmente regolato) a carico dei soggetti attuatori, secondo gli usi ed i principi definiti dal POC approvato e dal PUA oggetto di approvazione;
8. 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*

**COMUNE DI CALDERARA DI RENO – OSSERVAZIONI AL PUA COMPARTO 145 SCHEDA POC "MIMOSA"
PERVENUTE AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. 20/2000 E SMI**

**QUADRO DI SINTESI DELLE OSSERVAZIONI ESPRESSE:
CON ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO N. 278 DEL 7 DICEMBRE 2016
E DAI CITTADINI**

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA pg. 32497 del 13/12/2016		
N.	Riserva	Controdeduzione
1.2	PARERI SETTORIALI	
	Parere prot. 62013 del 09/11/2016 Città Metropolitana di Bologna, in materia di vincolo sismico ai sensi del D.M. 14 settembre 2005 recante le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.	Nelle fasi di progettazione verranno rispettate le prescrizioni espresse nel parere prot. 62013 del 09/11/2016 della Città Metropolitana di Bologna (che si allega alla presente)
2.1	STRUTTURA COMMERCIALE	
	Si richiama la necessità di garantire il rispetto dei parametri fissati dalla DCR n. 1253/1999 e smi relativamente alla dotazione minima di aree destinate a standard ed a parcheggi pertinenziali in relazione agli usi previsti dal POC, con particolare riferimento all'insediamento della struttura commerciale. A tal fine, si chiede di esplicitare i valori relativi alle Superfici di vendita e la loro ripartizione nei diversi usi ammessi, nel rispetto delle funzioni indicate per i centri commerciali con medie strutture di competenza comunale (tipo 23 del POIC)	<p>Osservazione accolta parzialmente.</p> <p>a) L'art. 9 'Norme finali' del PUA prevede che per quanto non specificato negli elaborati del PUA si rimanda al contenuto delle norme del PSC-POC-RUE e della normativa vigente. Quindi il rispetto della normativa vigente in merito alle dotazioni minima di aree destinate a standard ed a parcheggi pertinenziali in relazione agli usi previsti dal POC è garantita anche se non esplicitata negli elaborati del PUA (i parcheggi pertinenziali vengono dimostrati in sede di Permesso di Costruire). Osservazione di fatto accolta.</p> <p>b) Il caso preso in esame nell'osservazione 1 della Città Metropolitana, centri commerciali con medie strutture di competenza comunale (tipologia 23 del POIC), disciplina strutture con superficie vendibile oltre i 2.500 mq e fino ai 3.500 mq per i Comuni oltre i 10.000 abitanti (fattispecie del Comune di Calderara di Reno che supera i 10.000 abitanti). Premesso che il D. Lgs. 114/98 all'art. 4 comma 1 lettera c) definisce la Superficie di Vendita di un esercizio commerciale "l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi [...]", si dà atto che il PUA ammette una SU (superficie comprensiva anche degli spazi da destinare a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) complessiva massima da destinare ad usi commerciali pari a 2.600 mq (e quindi ampliamene al di sotto del minimo trattato nell'osservazione). Inoltre il POC prevede la possibilità di realizzare al massimo medio piccole strutture di vendita (alimentari e non) con SV massima pari a 1.500 mq e quindi certamente inferiore al minimo sopra richiamato. In ogni caso, l'attuazione del PUA dovrà sempre rispettare le norme dei piani sovraordinati. Osservazione relativa a condizione non realizzabile secondo i dati riportati e quindi non accoglibile.</p>

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA pg. 32497 del 13/12/2016

N.	Riserva	Controdeduzione
2.2	<p>In relazione alla futura realizzazione nell'ambito di una dotazione per servizi educativi, si chiede di prevedere i necessari accorgimenti progettuali legati all'attuazione del primo stralcio ed il monitoraggio degli effetti delle mitigazioni messe in campo dal presente PUA, sia in relazione al tema acustico che ai collegamenti ciclopedonali.</p>	<p>Osservazione accolta</p> <p>La progettazione del primo stralcio del PUA, per quanto di competenza, prevede gli accorgimenti progettuali e di monitoraggio finalizzati alla futura realizzazione di una dotazione per servizi educativi, sia in merito al clima acustico, sia in merito ai collegamenti ciclopedonali. In sede di conferenza gli enti preposti hanno espresso il parere di competenza, definendo anche le prescrizioni che devono essere recepite in sede di attuazione, come definito nella comunicazione di conclusione del procedimento del 26/07/2016 pg. Comunale n. 19808, a firma del responsabile del procedimento. In merito alla struttura per servizi educativi la progettazione terrà conto del contesto in cui viene collocata, rispettando tutte le normative in materia.</p>
3	<p>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</p>	
	<p>La Città Metropolitana di Bologna esprime il parere motivato con una valutazione ambientale positiva, rispetto al PUA ed alla relativa ValSAT, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra formulate e dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, richiamando in particolare le prescrizioni della SAC di ARPAE, riportate nel documento n. 17266 del 30/11/2016.</p> <p>Documento ARPAE-SAC n. 17266/2016 - prescrizioni Mobilità a) si ritiene necessario porre particolare attenzione alle connes-</p>	<p>Si accoglie l'osservazione in quanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le osservazioni della Città Metropolitana di Bologna sono state accolte e/o controdedotte ai sensi del comma 4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 smi. 2. Le prescrizioni degli Enti devono essere recepite nei progetti che verranno presentati nei titoli abilitativi (come definito nella comunicazione di conclusione del procedimento del 26/07/2016 pg. Comunale n. 19808, a firma del responsabile del procedimento), nel caso non fossero recepite il titolo non potrà essere accolto, a meno di un parere favorevole alla diversa soluzione rilasciato dall'ente preposto e che la soluzione non leda interessi di terzi. 3. Di seguito si controdeduce alle prescrizioni ARPAE-SAC. <p>Mobilità a) si precisa che il comparto 145 Mimosa è collegato con percorsi ciclopedonali alla</p>

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA pg. 32497 del 13/12/2016

N.	Riserva	Controdeduzione
	<p>sioni pedonali e ciclabili, rispetto alle quali occorre avere assicurazione che l'intervento proposto garantisca l'integrazione con la rete ciclopedonale esistente e in particolare che sia garantito nel giro di 2-3 anni il collegamento con la fermata SFM.</p> <p>b) si chiede di inserire un marciapiede nel tratto compreso tra l'uscita del centro commerciale e la scuola, qualora resti invariata la sua collocazione. Diversamente, deve essere garantito, senza prevedere attraversamenti, che i pedoni non debbano comunque camminare a lato strada.</p> <p>c) si propone di limitare la velocità di transito a 30 Km/h in via della Mimosa nel tratto prospiciente gli edifici residenziali e l'ara scolastica, anche al fine di ridurre i rischi di incidentalità stradale con particolare attenzione all'utenza debole della strada.</p> <p>Rumore</p> <p>d) dovrà essere presentata una specifica DOIMA in occasione del permesso di costruire del centro commerciale che dovrà provvedere opportune mitigazioni acustiche al fine di non peggiorare il clima acustico dell'area (particolarmente se permane l'asilo nido) e di non introdurre ulteriori contributi sonori.</p> <p>Piano di monitoraggio</p> <p>e) si suggerisce di utilizzare anche alcuni indicatori di risultato da misurare almeno 3 volte nell'arco di 10 anni per rilevare i trend reali su tutte le 5 componenti.</p>	<p>fermata SFM (ciclabile parco via Rizzola Ponente - via Roma – via Torretta – rotonda Di Matteo - -via Torretta oppure ciclabile parco via Rizzola Ponente – parco via Garibaldi – ciclabile zona agricola – via Rizzola Levante – via King – via Marcheselli - rotonda Di Matteo - -via Torretta). I percorsi non realizzati in sede propria riguardano brevi tratti di strade poco trafficate.</p> <p>b) prescrizione già prevista nel parere di ARPAE servizio territoriale (rif. 9697/2016 pg. Comunale n. 16129 del 17/06/2016) e già assunta nella comunicazione di conclusione del procedimento del 26/07/2016 pg. Comunale n. 19808.</p> <p>c) prescrizione già prevista nel parere della Polizia Municipale (pg. Comunale n. 19591 del 25/07/2016) e già assunta nella comunicazione di conclusione del procedimento del 26/07/2016 pg. Comunale n. 19808.</p> <p>d) prescrizione già prevista nel parere di ARPAE servizio territoriale (rif. 9697/2016 pg. Comunale n. 16129 del 17/06/2016) e già assunta nella comunicazione di conclusione del procedimento del 26/07/2016 pg. Comunale n. 19808.</p> <p>e) nell'elaborato di monitoraggio sono individuati per ogni azione i rispettivi indicatori di risultato che sono stati definiti.</p>

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA pg. 32497 del 13/12/2016

N.	Riserva	Controdeduzione

OSSERVAZIONI

N.	Riserva	Controdeduzione
1	P.G. 24169 del 24/09/2016	ACCOLTA
	1. Osserva che nella bozza di convenzione viene riportato il coinvolgimento dell'area identificata al Foglio 36 Mappale 901. La particella è compresa e attuata nel piano particolareggiato del Comparto 107.	Si accoglie l'osservazione in quanto trattasi di errore materiale.

Prot. n. 62013 del 9 novembre 2016 – Fasc. 8.2.2.8/5/2016



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione Urbanistica

Bologna li, 8 novembre 2016

*Al Responsabile della U.O.
Pianificazione Urbanistica
Città Metropolitana di Bologna
Ing. Alice Savi*

Oggetto: parere in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto 145 primo stralcio - Scheda POC "Mimosa" del Comune di Calderara di Reno.

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta (P.G. 56780 del 18/10/2016), ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19 del 2008 si esprime il seguente parere geologico, idrogeologico e sismico di competenza sugli strumenti di pianificazione urbanistica, in conformità con il DGR 2193 del 21 dicembre 2015 entrato in vigore l'8 gennaio 2016.

Il presente parere si riferisce, come accennato in oggetto, al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), relativo al Comparto 145 primo stralcio - Scheda POC "Mimosa" del Comune di Calderara di Reno. Il Comune di Calderara di Reno, risulta essere classificato sismico in zona 3 (nuova classificazione in vigore dal 23 ottobre 2005).

In particolare è stato esaminato lo studio geologico e sismico, presentato a corredo dello strumento urbanistico, redatto dal Dott. Maurizio Zamboni del luglio 2015, con approfondimenti sismici di III° livello. In riferimento alle valutazioni contenute, **è stato possibile osservare che alcune aree del Comparto possono risultare suscettibili alla liquefazione**, anche se nel complesso non si sono evidenziate particolari amplificazioni della risposta sismica locale. Per questa fase gli approfondimenti effettuati e prodotti si possono ritenere più che sufficienti.

Per quanto riguarda le condizioni idrogeologiche dell'area indagata e studiata, visto la presenza di una falda freatica superficiale individuata dalle indagini geognostiche a profondità variabili tra 0,60 metri e 3,80 metri dal piano di campagna attuale, non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Per tale comparto si esprime parere favorevole allo strumento in oggetto condizionandolo al rispetto nelle successive fasi di progettazione, delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti;
- alla verifica delle reali condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le varie aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le condotte interrato da realizzarsi a servizio delle nuove strutture, dovranno essere opportunamente dimensionate, progettate ed ubicate in maniera tale da non compromettere le attuali condizioni di stabilità delle pendici, in particolare si dovrà evitare che queste si possano comportare come veri e propri drenaggi impropri.
- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione delle aree oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
- durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi o lapidei, dovranno essere effettuati in maniera da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque; tali depositi provvisori non dovranno essere eseguiti all'interno di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali di acque e, dovranno essere posti a congrue distanze rispetto a corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi inoltre non dovranno in alcun modo essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare collassi gravitativi causati da eccessivi sovraccarichi;
- tutte le acque di qualsiasi origine o provenienza (superficiali e profonde), dovranno essere debitamente intercettate ed incanalate entro i collettori naturali presenti o entro le nuove strutture fognarie eventualmente da realizzarsi;
- tutti gli sbancamenti necessari dovranno essere eseguiti per setti nella stagione più favorevole, ed immediatamente presidiati dalle eventuali strutture di sostegno previste; queste ultime dovranno essere tassativamente drenate a tergo in maniera di mantenere sempre asciutto il cuneo di terra spingente;

- **nella fase prettamente esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovranno essere tenute in debita considerazione anche quei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura;**
- **al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:**
 - modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
 - modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali, in particolare le nuove opere da realizzarsi non dovranno tassativamente creare impedimenti o ostacoli al naturale deflusso delle acque superficiali;
 - immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
 - effettuare emungimenti di acque sotterranee;
- **al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nella relazione geologica a corredo del presente strumento urbanistico, in particolare per quanto concerne le eventuali opere di mitigazione nei confronti della liquefazione dei terreni.**

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Firmato:
IL GEOLOGO
 (Dott. Daniele Magagni)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
INERENTE L'AREA MIMOSA
AMBITO PSC ARS.CA_VI
Domanda n.13
Comparto 145 - Primo Stralcio**

- 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.

PIANO ATTUATIVO COMPARTO 145 DENOMINATO 'MIMOSA' - PRIMO STRALCIO

Il giorno del mese di dell'anno in _____

tra

Mimosa srl

Via San Frediano, 2 - 40136 Bologna
P.I.-C.F.03577211208
Indirizzo PEC mimosasrl@pecditta.com

di seguito definito come soggetto attuatore;

e

l'arch. Andrea Illari 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. 79 dello Statuto del Comune di Calderara di Reno;

Richiamato

l'Accordo tra Comune di Calderara di Reno e soggetti attuatori Cabralia di Bassi Lucia e C.sas, Immobiliare DRD srl, Bugani Franca, Bugani Giorgio, Bugani Giovanni, Bugani Laura, Bugani Luigi, Bugani Sabrina e Tacconi Emilia, ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 20/2000, approvato con Del. C.C. n.4 del 22 gennaio 2013 e sottoscritto in data 29 Luglio 2013 di cui al n.1151 del 29 Luglio 2013;

Premesso

1. che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Calderara di Reno, Foglio 30 mappale/i 72/251 Parte Foglio 31 mappale/i 24 – 27 Parte – 32 – 33 – 158 Parte 165 – 166 e al Foglio 36 mappale/i 267 Parte – 599 Parte – 622 Parte – 626 – 791 – 907 Parte
2. Che i mappali identificati al Foglio ___ n. ___, ___ sono di proprietà dei soggetti attuatori;
3. Che i mappali identificati al Foglio _____ n. _____ sono di proprietà del Comune;
4. Che l'area è attraversata dallo Scolo Calderara Superiore di proprietà del Demanio, area a cui, come previsto nella scheda di POC, non è stata assegnata capacità edificatoria.
5. che come definito dal Demanio in sede di Conferenza dei Servizi, una volta collaudato il nuovo scolo, come previsto negli elaborati del PUA, i soggetti attuatori procederanno alla richiesta di sdemanializzazione (del sedime del vecchio Scolo) e successiva vendita da parte del Demanio.

6. che i soggetti attuatori, una volta collaudato il nuovo scolo si impegnano a richiedere tempestivamente la sdemanializzazione del vecchio sedime dello scolo, la richiesta dovrà essere fatta entro 12 mesi dalla cessione dell'area del nuovo scolo;
7. che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n. 66 del 30/07/2013, come confermata dal POC vigente, ad Area di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, in particolare Scheda Norma Mimosa – ARS.CA_VI, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo unitario o per singoli stralci;
8. che i soggetti attuatori hanno predisposto e presentato al Comune di Calderara di Reno, in data 28/10/2015 al prot. gen. n. 27982, il progetto del primo stralcio del piano attuativo contenente anche schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ad esso;
9. che con nota prot. gen. n. 6528 del 07/03/2016, i soggetti attuatori hanno presentato le integrazioni al PUA e contestualmente la documentazione richiesta dalla normativa vigente relativamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione riferite al primo stralcio, affinché all'atto deliberativo possa venir attribuito, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della l.r. 20/2000, il valore di Permesso di Costruire;
10. 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 soggetti attuatori.

Premesso inoltre che i soggetti attuatori devono realizzare il nuovo canale con laminazione in linea per la quota parte dell'area ceduta al Comune, per un valore di contributo di sostenibilità pari a 90.000 €. Il progetto definito negli elaborati del Permesso di costruire, non prevede per l'ultimo tratto dello scolo, la tubazione che colletta le acque bianche dalla sede dello scolo attuale a quella nuova. La scelta è stata fatta perchè la posizione della tubazione vincola in modo definitivo la progettazione urbanistica dell'area che viene ceduta al Comune. È stato verificato con il Consorzio di Bonifica che il progetto è comunque funzionale anche in questa fase intermedia.

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. 47 del 25/05/2015, 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 di piano urbanistico attuativo relativo al primo stralcio costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al 19/05/2016 pg.13657 e che si intenderanno automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione da parte del competente organo comunale di successive varianti, nel caso queste, non variando né zonizzazione, né parametri urbanistici ed edilizi, né impegni relativi alle opere da realizzare, non varieranno i contenuti di questa convenzione:

All. A/PUA	Bozza di convenzione (pg. _____ del _____)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Bbis/PUA	Documentazione catastale (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. C/PUA	Relazione illustrativa e norme di piano (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. D/PUA	Raffronto normativo/Verifica standard (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. E/PUA	Rendering (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. F/PUA	Relazione geologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. G/PUA	Relazione idrogeologica-idraulica (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. H/PUA	Relazione archeologica (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. I/PUA	Relazione di valutazione energetico ambientale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. L/PUA	Relazione tecnica di progetto per realizzazione impianto d'illuminazione stradale/ciclo-pedonale (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. M/PUA	Relazione previsionale di clima acustico (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. N/PUA	VALSAT del PUA Mimosa (pg. 27982 del 28/10/2015)
All. Nbis/PUA	VALSAT del PUA Mimosa – Piano di monitoraggio (pg. 13657 del 19/05/2016)
All. O/PUA	Computo previsionale di stima (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PUA	Planimetria stato di fatto - Documentazione fotografica (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1bis/PUA	Planimetria rilevamenti archeologici stato rilevato (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 2/PUA	Planimetria generale revisionale – Planimetria sezioni primo stralcio (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PUA	Planimetria urbanizzazioni – Planimetria aree in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 4/PUA	Planimetria scolo e laminazione – Planimetria del verde (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PUA	Planimetria utenze – Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione riferite al primo stralcio, avente ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 e smi, il valore di Permesso di Costruire, costituito dagli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio ed a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al 19/05/2016, che potranno essere variati solo a seguito di varianti autorizzate dal Settore preposto al rilascio degli specifici titoli abilitativi qualora queste varianti non apportino modifiche ai contenuti del PUA e della presente convenzione;

	Relazione tecnica di asseverazione del PdC (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 1/PdC	Planimetria stato di fatto (pg. 6528 del 07/03/2016)
Tav. 2/PdC	Planimetria progetto in attuazione (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 3/PdC	Planimetria urbanizzazioni (pg. 13657 del 19/05/2016)

Tav. 4/PdC	Planimetria nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 5/PdC	Sezioni nuovo scolo con laminazione in linea (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 6/PdC	Planimetria aree verdi (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 7/PdC	Planimetria utenze 1 – Impianto idrico/Gas (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 8/PdC	Planimetria utenze 2 – Impianto fibra/telecom/enel (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 9/PdC	Planimetria fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 10/PdC	Planimetria ritrovamenti archeologici (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 11/PdC	Particolari costruttivi utenze e fognature (pg. 13657 del 19/05/2016)
Tav. 12/PdC	Segnaletica stradale (pg. 13657 del 19/05/2016)

- la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il progetto di piano urbanistico attuativo (Primo stralcio), le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio e il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso

I soggetti attuatori si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, anche negoziale 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 145 - Primo Stralcio" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq _____ e destinata dal PSC vigente nel Comune a "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio - Ambito ARS.CA_VI", individuato dal POC vigente nella scheda "Mimosa", da attuarsi, previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata. La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico che attua il primo stralcio suddivide le destinazioni nel seguente modo:

- a) mq _____ per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 2.260,00 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 7.562,00 per verde pubblico (standard);
- d) mq _____ Sf per interventi privati;
- e) mq 22.477,80 di Sf da cedere al Comune come previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC;
- f) mq 540 di Sf (lotto 12) per la realizzazione di 150 mq di SU per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere d) e f) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del PUA prevede la realizzazione massima di mq 5.000,00 di SU. ,

Tale SU nel progetto è così suddivisa:

- mq 2.400,00 di SU con destinazione d'uso Residenziale;
- mq 2.600,00 di SU con destinazione d'uso non residenziale fra quelle previste dal POC (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).

Si specifica che l'aggregazione delle attività commerciali previste nel comparto dovrà rispettare le disposizioni della D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii. in ordine alle limitazioni definite per le competenze comunali ed in particolare, deve essere tale da non configurarsi quale centro commerciale ai sensi dell'art. 1.7 della suddetta deliberazione.

La realizzazione di attrezzature di carattere direzionale/commerciale deve rispettare le normative definiti dal PTCP della Provincia di Bologna e dal POIC (piano operativo insediamenti commerciali approvato con delibera del consiglio provinciale n.19 del 30.03.2004), e alla disciplina definita dal POC e dal RUE.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi edilizi si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione degli edifici, gli interventi edilizi previsti dovranno quindi essere autorizzati a seguito di presentazione di idoneo titolo abilitativo.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste, ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della l.r. n. 20/2000, la deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del PUA assume gli effetti di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del primo stralcio.

La data di rilascio del Permesso di Costruire coinciderà con la data di sottoscrizione della presente convenzione. Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione, purchè non comportino variante al PUA.

Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, i soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Calderara di Reno le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di PUA (primo stralcio) nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____ così come disegnato nelle Tav. 3 e 4.

Le aree di cui sopra:

- verranno trasferite gratuitamente al Comune entro un anno dalla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile;
- si stabilisce che per la durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 5 e 6, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per i soggetti attuatori, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico dei soggetti attuatori;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune (come previsto al successivo art. 8) la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo ai soggetti attuatori.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, 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:

- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri notarili della permuta dovranno gravare sugli attuatori;
- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno avere, rispetto al PUA primo stralcio approvato, di estensione pari o superiore e di caratteristiche di qualità e valore nell'impianto urbanistico pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori.
- le spese tecnico, amministrative e notarili sono a carico dei soggetti attuatori.

Art. 4 – Ricomposizione fondiaria delle aree del PUA

Il disegno urbanistico delle dotazioni territoriali del Piano Urbanistico Attuativo primo stralcio approvato prevede lo spostamento dello Scolo Calderara Superiore e della relativa vasca di laminazione, come disciplinato nel POC vigente. Come definito nell'elaborato Tav. 3 del PUA in base a tale disegno le proprietà delle aree vengono ridefinite in questo modo:

- vengono cedute al Comune le aree per le urbanizzazioni come previsto all'art. 3 ;
- vengono in parte cedute al soggetto attuatore le aree di proprietà del Comune ad oggi interessate dalla vasca di laminazione esistente sulla via della Mimosa.

Come definito nella scheda di POC le aree che il Comune cede al soggetto attuatore sono prive di capacità edificatoria.

Art. 5 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dal PUA

I soggetti attuatori 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 ove previsto;
3. Verde pubblico
4. 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;
5. Impianti di pubblica illuminazione;
6. Spostamento dello scolo Calderara Superiore e relativa laminazione

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

I concessionari si obbligano altresì a realizzare, ai sensi del codice degli appalti, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto delle opere di urbanizzazione facente parte del presente PUA, a cui la deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del

_____ ha attribuito valore di Permesso di Costruire, il cui rilascio decorre dalla data di stipula della presente convenzione.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione è stato redatto in conformità:

- alle prescrizioni che sono state 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 è stato 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.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario C.C.I.A.A. di Bologna ultimo pubblicato, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € 863.000,00 (euro ottocentosessantatremila/00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 15.

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.

Art. 6 – 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 'Mimosa', devono garantire, per la SU autorizzata dal presente PUA (Primo stralcio), il corrispettivo contributo di sostenibilità.

In base alla scheda di POC 'Mimosa' il comparto, per la parte dei soggetti attuatori, ha una capacità edificatoria pari a 11.650 mq di SU, per un corrispettivo contributo di sostenibilità pari a 2.873.808,82 €, di cui 561.945,00€ garantiti dalla valorizzazione delle aree di cessione e 2.311.863,82 € garantiti in opere, sulla base dei parametri definiti dalla delibera di Giunta Comunale n. 44 del 20/03/2012. I soggetti attuatori si sono impegnati a corrispondere un contributo di sostenibilità in opere complessivo pari a 2.317.000,00 €, oltre alla cessione di aree per un importo pari a 561.945,00€.

La SU autorizzata dal presente stralcio che accede al contributo di sostenibilità è pari a mq 2.400 di residenziale e mq 2.600 di commerciale. I soggetti attuatori per il presente PUA devono garantire un contributo di sostenibilità pari a € 1.072.900,00.

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

1. alla cessione dell'area identificata al foglio 31 mappale 165, ottemperanza all'obbligo previsto dall'art. 32 del PSC, per un valore di contributo di sostenibilità pari a 561.945,00 €;
2. alla realizzazione della rotatoria nell'incrocio tra via Mimosa e Via Turati, per un valore di contributo di sostenibilità pari a 150.000,00 €;
3. alla realizzazione del Parco Pubblico per la quota parte Comunale, per un valore di contributo di sostenibilità pari a 327.000,00 €;
4. alla realizzazione del nuovo canale con laminazione in linea per la quota parte del Comune, per un valore di contributo di sostenibilità pari a 90.000,00 €.

In base alle opere sopra descritte il contributo di sostenibilità ammonta ad € 1.128.945,00 €. I soggetti attuatori nella presente fase anticipano parte del contributo di sostenibilità, per un importo pari ad € 56.045. La quota anticipata verrà scomputata nei prossimi stralci di attuazione del PUA. Nulla sarà dovuto dal Comune ai soggetti attuatori per la parte di contributo di sostenibilità anticipato nel caso in cui non vengano realizzati i successivi stralci.

L'area identificata al foglio 31 mappale 165, richiamata al punto 1, è trasferita al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione. Nella presente area, per la parte interessata dalla realizzazione delle opere di contributo di sostenibilità descritte al precedente punto 3 e 4, si stabilisce che:

- per la durata della realizzazione delle opere le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per i soggetti attuatori, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico dei soggetti attuatori;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti da parte del Comune (come previsto al successivo art. 8) la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo ai soggetti attuatori.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, 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.

Art. 7 – Realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi dell'art. 2 comma 10 del PSC e ai sensi del POC

Il numero massimo di alloggi realizzabili nel presente PUA (primo stralcio) è pari a 32, in base alla scheda di POC la percentuale di alloggi ERS è pari al 9%, ne deriva un obbligo di realizzazione di alloggi ERS pari a 2,88.

Nel presente stralcio del PUA i soggetti attuatori si impegnano a realizzare nel lotto individuato nelle norme n. 2 alloggi ERS, per una superficie minima complessiva pari a 150,00 mq di SU e a prestare la garanzia fideiussoria o polizza assicurativa di cui all'Art. 15 che segue per la realizzazione di n. 1 alloggio ERS da collocare nell'area in attuazione del prossimo stralcio di PUA, confinante con il lotto destinato ad ERS del presente stralcio. Una possibile e diversa collocazione dell'alloggio singolo ancora da realizzare o anche di tutto il gruppo di alloggi ERS, potrà essere definito in accordo con l'amministrazione e al fine di rendere più funzionale la collocazione degli alloggi ERS sulla base del progetto del secondo stralcio del PUA.

Gli alloggi ERS, come disciplinato dal comma 3 dell'art. 2 della L.R. 24/2001 e smi, potranno essere destinati anche a progetti quali condomini sociali e co-housing.

Il permesso di costruire per la realizzazione degli alloggi ERS sarà soggetto alla stipula di una convenzione in cui verranno disciplinati gli aspetti della tipologia di ERS (tipologia di progetto, alloggi per la vendita o per l'affitto con patto di futura vendita, prezzi o canoni, ecc.).

In caso di mancata realizzazione degli alloggi ERS nei tempi definiti verrà escussa la fideiussione di cui all'art. 15 e i soggetti attuatori con la presente convenzione autorizzano l'amministrazione a realizzare l'edificio nel lotto destinato ad alloggi ERS definito negli elaborati del PUA.

Gli alloggi dovranno essere realizzati entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione

Art. 8 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

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 in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale entro e non oltre _____ dalla firma della presente. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Le opere di urbanizzazione e le opere inerenti il contributo di sostenibilità potranno essere collaudate a stralci di realizzazione.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro _____dalla raccomandata/PEC a firma dei soggetti attuatori attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 5 e 6.

Le opere elencate all'art. 5 e 6 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 9, 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. 15. I collaudi parziali non comportano la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione.

I soggetti attuatori 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 totale, 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 soggetti attuatori 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 (comprensive dei contributi della cassa nazionale di previdenza e assistenza e dell'iva di legge);
- 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 €. _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 15.

Art. 9 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Come richiamato all'art. 2 della presente convenzione, la deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del PUA assume gli effetti di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione. Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

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 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 e/o unità immobiliari a condizione che, da parte del collaudatore, siano già state collaudate, anche a stralci, le opere di urbanizzazione, elencate all'art. 5 e le opere perequative elencate all'art. 6, funzionali ai lotti di cui viene richiesto il Certificato di Conformità urbanistica. La funzionalità e la collaudabilità, ai soli fini dell'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati, potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione

del tappeto d'usura per strade e parcheggi e/o in caso di mancata ultimazione delle opere perequative (non funzioanli ai lotti per cui è richiesta l'agibilità), la cui realizzazione rispetterà i limiti temporali imposti dal PUA e o dal Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

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. 10 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I soggetti attuatori 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 soggetti attuatori 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 al precedente art. 5 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 soggetti attuatori a completare le opere suddette;

- 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 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. di Bologna ultimo pubblicato.

Art. 11 – 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, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento.

Sulla base della progettazione dei singoli lotti i passi carrai potranno essere spostati e/o modificati di numero, le aree di parcheggio dovranno comunque garantire un disegno coerente e funzioanle e dovrà essere garantito lo standard minimo di parcheggio.

I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente nei limiti definiti nelle norme del PUA, 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 lorda utile complessiva stabilita dal PUA nella misura specificata al precedente art. 1 della presente convenzione.

Sarà altresì consentito, senza che ciò comporti variante al PUA, il recepimento di eventuali modifiche alla disciplina commerciale di cui alla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto dei limiti delle competenze comunali e della pianificazione sovraordinata di settore.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti sono meglio descritti nell'elaborato denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie, parte integrante del PUA stesso.

Art. 12 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

I concessionari si impegnano alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature. A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

In fase di collaudo delle opere verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante.

Art. 13 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 5) e delle opere del contributo di sostenibilità (art. 6) seguono le procedure dettate dalla L.R. 15/2013.

L'obbligo della realizzazione del nuovo canale con laminazione in linea per la quota parte dell'area ceduta al Comune dovrà essere ultimato comunque entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione. La soluzione dovrà essere concordata con il Comune prevedendo o la nuova condotta per il collettamento delle acque bianche (nella posizione indicata dal Comune) o il tombamento dell'ultimo tratto dello scolo su via Mimosa (previo parere della Bonifica Renana)

Art. 14 – Termini per l'attuazione del PUA

Il PUA primo stralcio, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso.

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.

La presentazione del PUA riferito al secondo stralcio dell'ambito dovrà essere presentato entro entro la validità del POC (28/08/2018).

Art. 15 – Garanzie

I soggetti attuatori:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 6 e 7 ;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 8;

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 come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Bologna, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli

oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per € 863.000,00 (euro ottocentosessantetremila/00);

2. delle opere contributo di sostenibilità come quantificato ai punti 2/3/4 dell' art. 6 per un importo complessivo € 567.000,00 (euro cinquecentosessantasette/00), in quanto l'area identificata al foglio 31 mappale 165 di valore pari a € 561.945,00 è ceduta contestualmente alla stipula della presente convenzione come definito all'art. 6;
3. della realizzazione di n. 3 alloggi ERS per un importo complessivo di € _____ (costo di realizzazione delle unità immobiliari e i relativi oneri di urbanizzazione dovuti)
4. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo, per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 8 e per effettuare il tipo mappale e il frazionamento delle aree di cessione e di compensazione quindi per € _____ (euro _____);

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in € _____ (euro _____/00)

Le garanzie fidejussorie dovranno essere aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

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.

In caso di varianti al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, che comportino aumento al valore delle opere la garanzia fidejussoria dovrà essere integrata.

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. 8;

Il Comune di Calderara di Reno procederà a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 9. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Tale riduzione non potrà essere applicata all'opera definita al punto 4 dell'art. 6, la fideiussione dell'opera potrà essere svincolata solo a completa realizzazione dell'opera stessa e relativo collaudo.

Gli attuali proprietari avranno facoltà di cedere in tutto o in parte le aree oggetto di convenzione a soggetti terzi - persone fisiche o società -, i quali subentreranno negli obblighi previsti dalla presente Convenzione, assumendo il ruolo di attuatori o co-attuatori.

In tal caso i nuovi proprietari produrranno le garanzie previste nella presente Convenzione tra cui anche le fideiussioni bancarie o polizze assicurative previste al presente art. 15, ovviamente munite di tutti i requisiti previsti ed idonei ai termini di legge. In tal caso il Comune di Calderara di Reno procederà alla restituzione delle fideiussioni rilasciate dai precedenti proprietari attuatori ovvero alla riduzione proporzionale del loro valore.

Si dà atto che le decisioni relative alle future eventuali varianti e conseguenti resteranno di competenza esclusiva di Mimosa srl. La presente clausola dovrà essere inserita in tutti gli atti di compravendita successivi alla presente convenzione.

Art. 16 – 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, delle opere del contributo di sostenibilità e degli alloggi ERS, entro i tempi stabiliti; in tal caso la fidejussione 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. di Bologna;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione delle opere del contributo di sostenibilità e degli alloggi ERS,realizzate; in tal caso la fidejussione 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 soggetti attuatori dovranno, inoltre, corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardato esercizio delle opere di urbanizzazione e delle opere del contributo di sostenibilità, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti, sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte dei soggetti attuatori ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di _____ mesi.

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. 17 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I soggetti attuatori dovranno all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli 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 soggetti attuatori e quindi ai relativi patti, i soggetti attuatori stessi 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 (Primo stralcio) 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 soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 18 – 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