

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



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

C O P I A

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMPARTO D4.115 IN
PROSECUZIONE DI VIA ZANINI - APPROVAZIONE.

Nr. Progr. **37**
Data **29/05/2007**
Seduta NR. **6**
Titolo **6**
Classe **2**
Sottoclasse **0**

Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 29/05/2007

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **29/05/2007** alle ore **20:00** in adunanza *PUBBLICA* di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio o e-mail nei modi e termini previsti dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
ROPA LORIS	S	GADDI GUIDO	S	RONCAGLIA FRANCESCO	S
MONARI CARLO	S	ZACCHIROLI DANILO	S	DI DOMENICO LINA	S
MARCHESINI LORIS	S	MALAGUTI FIORENZO	S	BRAGLIA LILIANA	S
BUSSOLARI ROBERTA	S	TREVISANI CLAUDIO	S	BONARINI MAURIZIO	S
ZAVATTARO PAOLO	S	BENEDETTO OFELIA	S	GIORDANO ANTONIO	S
TOLOMELLI VANNA	S	MANFREDINI SILVIA	N	GALLERANI GABRIELE	S
BARTOLINI MONICA	S	BIANCHINI RENZO	S	FACCHINI RICCARDO	S
<i>Totale Presenti: 20</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>			

Assenti giustificati i signori:

MANFREDINI SILVIA

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

MIGNANI FABIO, LAZZARI MASSIMILIANO, ROTUNDO STEFANO, SANTAGADA GIULIO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, PERNA LUCIA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, BARTOLINI MONICA dichiara aperta la seduta invitando a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

GIORDANO ANTONIO, ZAVATTARO PAOLO, TREVISANI CLAUDIO.

L'Ordine del Giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Tutti gli atti relativi agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno sono depositati presso la Segreteria comunale nel giorno dell'adunanza e nel giorno precedente.

OGGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMPARTO D4.115 IN PROSECUZIONE DI VIA ZANINI - APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con propria deliberazione n. 65 del 27.07.2006, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del comparto D4.115 in prosecuzione di Via Zanini;

Accertato che detto Piano Particolareggiato, in conformità a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni:

- è stato depositato presso l'Ufficio di Segreteria per un periodo di trenta giorni consecutivi a decorrere dal 16.08.2006;
- di tale deposito è stato dato Avviso mediante:
 - pubblicazione all'Albo Pretorio in data 16.08.2006;
 - pubblicazione sul BUR della Regione Emilia Romagna n. 122 del 16.08.2006;
- è stato dato Avviso di deposito alle seguenti autorità militari:
 - Comando RFC Regionale di Bologna con nota del 23.08.2006 Prot. n. 17640;
 - 1^ Regione Aerea di Milano con nota del 23.08.2006 Prot. n. 17647;
 - VI Reparto Infrastrutture di Bologna con nota del 23.08.2006 Prot. n. 17640;

Considerato:

- che in data 14.10.2006 con Prot. n. 21295 è stata presentata dalla Ditta Edilmigliori con sede ad Anzola dell'Emilia in Via Grimandi n. 7 una osservazione la cui sintesi è allegata alla presente deliberazione;
- che la Provincia di Bologna –Settore Ambiente Servizio Pianificazione Paesistica-Ufficio Tutela del Suolo ha espresso il proprio parere favorevole recepito agli atti di questa Amministrazione in data 15 novembre 2006 con Prot. n. 23686;
- che l'Azienda U.S.L. Bologna Sud ha espresso il proprio parere favorevole in data 28 maggio 2007 con nota Prot. n. 83031;
- che l'ARPA – Sezione Provinciale di Bologna - Distretto Territoriale Urbano – ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni in data 22.05.2007 con nota Prot. n. 8584;

Visti:

- il parere preventivo espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. 06/06 del 27.09.2006;
- il parere espresso dalla 3^ Commissione Consiliare nella seduta del 15 maggio 2007;
- il parere idraulico favorevole rilasciato dal Consorzio della Bonifica Reno-Palata;
- il nulla osta del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna di Bologna;

Preso atto che le aree di che trattasi sono inserite nel P.P.A. come sopra approvato;

Visti:

- gli elaborati tecnici prodotti in conformità con l'art. 1.4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- lo schema di Convenzione, modificato in funzione delle osservazioni e delle relative controdeduzioni di cui sopra;
- gli artt. 15 e 21 della Legge Regionale n. 47/1978 nel testo vigente;
- la circolare della Regione Emilia Romagna n. 8713 del 08.09.1981 contenente norme in materia di compilazione degli strumenti urbanistici;

- la L.R. 08.11.1988 n. 46;
- la L.R. 30.01.1995 n. 6;
- la L.R. 24.03.2000 n. 20;

Uditi, sul punto, gli interventi del **Sindaco**, dei Consiglieri **Gallerani** (Capogruppo “Progetto per Anzola”), **Roncaglia** (Capogruppo “Per crescere insieme – Forza Italia”), **Giordano** (Capogruppo “Rifondazione Comunista – Verdi”), **Marchesini** (Capogruppo “Insieme per Anzola con Loris Ropa”) e **Facchini** (Capogruppo “Un Polo per Anzola”), del **Sindaco** e dell’Arch. **Sozzi** (Tecnico comunale);

Uditi, inoltre, gli interventi dei Consiglieri **Zacchioli**, il quale dichiara di non partecipare al voto perché non condivide il percorso, **Gallerani**, **Trevisani** e **Roncaglia**, del **Sindaco**, dei Consiglieri **Gallerani**, il quale dichiara il proprio voto contrario in quanto ritiene la proposta non conforme alle decisioni prese dal Consiglio Comunale nel 2003, e **Marchesini**;

Udite, infine, le dichiarazioni di voto contrario espresse dai Consiglieri **Roncaglia**, **Facchini** e **Giordano**;

Per tutto quanto sopra si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 9743;

Dato atto che è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell’Area Urbanistica e Attività Produttive in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 7 (Consiglieri Giordano, Bonarini, Roncaglia, Braglia, Di Domenico, Gallerani e Facchini), non partecipa al voto n. 1 (Consigliere Zacchioli) resi per alzata di mano, presenti n. 20 e votanti n. 19 componenti

D E L I B E R A

- 1) Di controdedurre alle osservazioni pervenute come da documento allegato al presente atto per formarne parte integrale e sostanziale;
- 2) Di approvare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica del comparto D4.115 in prosecuzione di Via Zanini composto dai seguenti elaborati prodotti in conformità con l’art. 1.4.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G:
 1. Stato attuale
 2. planimetria e sezioni
 3. rilievo fotografico
 4. planimetria generale e quotata
 5. destinazioni d’uso
 6. pianta piano terra e sezioni
 7. rete illuminazione pubblica, strade e parcheggi
 8. reti tecnologiche
 9. planimetria verde pubblico
 - A. relazione e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
 - B. norme e modalità di attuazione
 - C. relazione geologica
 - D. schema convenzione
 - E. relazione acustica
- 3) Di approvare la bozza della Convenzione Urbanistica allegata al presente atto per formarne parte integrale e sostanziale;

- 4) Di autorizzare il Direttore dell'Area Urbanistica e Attività Produttive a procedere alla stipulazione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, mediante atto pubblico, della Convenzione urbanistica come da bozza - Elaborato D, dando mandato di inserire nell'atto stesso le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti la Convenzione medesima;
- 5) Di dare atto che la stipulazione della Convenzione di cui al presente provvedimento non comporterà alcun onere per il Comune, non essendo a suo carico la relativa spesa;
- 6) Di dare mandato ai competenti uffici di trasmettere alla Provincia di Bologna ed alla Regione Emilia Romagna copia del presente provvedimento e copia del piano di che trattasi ai sensi della vigente legislazione in materia;
- 7) Di dare atto inoltre che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della medesima, nonché notificata ai proprietari degli immobili compresi nel piano e pubblicata sul BUR. Tutto ciò ai sensi del comma 6 – dell'art. 21 – della L.R. n. 47/1978 nel testo vigente;

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli n. 11, contrari n. 7 (Consiglieri Giordano, Bonarini, Roncaglia, Braglia, Di Domenico, Gallerani e Facchini), non partecipa al voto n. 1 (Consigliere Zacchioli), la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

N. PROT. SPECIALE	N. P.G.	DATA P.G.	Mittente	Sintesi Osservazione	Decisione	Azioni conseguenti
1	21295	14.10.06	Ditta Edilmigliori Via Grimandi n.7 Anzola Dell'Emilia	<p>1) Art. 4.2.5§ 4 stralciare una porzione di potenzialità edificatoria per l'alienazione a prezzo convenzionato e/o in affitto a prezzo calmierato con possibilità di riscatto finale da parte dei locatari dopo 10 anni</p> <p>2) in alternativa al punto precedente venga realizzato come opera extracomparto il Parco Pubblico all'interno e limitrofo alla lottizzazione di San Giacomo del Martignone</p> <p>3) Art. 6 della bozza di Convenzione: il pagamento della penalità è risibile se paragonata all'entità dimensionale ed economica dell'intervento. La proposta è che la penale sia di 250 €/mq e che la durata del diritto d'opzione da esplicitarsi da parte del soggetto attuatore sia di 20 anziché 10 anni.</p>	Parzialmente Accolta	<p>1) Nell'art. 7 della convenzione viene recepita la proposta di sottoporre l'intervento al prezzo di vendita e d'affitto</p> <p>2) Le opere di Urbanizzazione primaria devono essere realizzate in funzione della sostenibilità del nuovo carico urbanistico d'insediamento e non in altre zone del territorio.</p> <p>3) Un Piano Particolareggiato per legge ha validità 10 anni. Per le altre questioni si rimanda alla rivisitazione della convenzione la quale tende a salvaguardare le ditte che dovranno insediare e non avere spirito vessatorio con ricadute sull'utilizzatore finale.</p>

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
NEL COMPARTO 115 ZONA D4
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti con privati proprietari per la realizzazione degli interventi edificatori nel comparto in oggetto posto ad Anzola dell'Emilia in prosecuzione della Via Zanini.

L'anno _____ questo giorno di _____ nel mese di _____
in Anzola dell'Emilia (provincia di Bologna), nella residenza municipale, avanti a me,
Dott. _____ si sono costituiti:

1) L' Arch. Romolo Sozzi nato a Paliano (FR) il 11.07.1957, domiciliato per la carica in Anzola dell'Emilia presso la Casa Comunale, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore dell'area di Urbanistica e Attività Produttive in rappresentanza del Comune di Anzola dell'Emilia (BO), con sede in Anzola dell'Emilia via Grimandi n. 1, Codice Fiscale 80062710373, Partita IVA 00702781204; in forza dei poteri attribuitogli dallo Statuto Comunale approvato con delibera del C.C. in data 13 aprile 2000 n. 32 nonché del vigente regolamento dei contratti approvato con delibera di C.C. in data 20 dicembre 2001 n. 72 e quindi per dare esecuzione alla delibera consiliare n. _____ del _____, che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera _____, con la quale è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel comparto 115 Zona D4 del PRG vigente ad Anzola dell'Emilia capoluogo;

2) I sigg.ri

PIEDIL S.R.L. con sede ad Anzola dell'Emilia in via Pertini n. 3 -P. IVA 01620621209 - in qualità di proprietaria dei terreni posti in Comune di Anzola dell'Emilia ed identificati nel Catasto Terreni al foglio 42 mappali 184, 185, 206 , 207,

IMMOBILIARE NORD-EST S.R.L. con sede a Bologna in via Panzacchi n. 15 - P. IVA 04117130379 - in qualità di proprietaria dei terreni posti in Comune di Anzola dell'Emilia ed identificati nel Catasto Terreni al foglio 40 mappale 526,

Gavina Valter nato a Calderara di Reno (BO) il 12/01/1941 - C.F. GVN VTR 41A12 B399H - e SARTORATO ASSUNTA nata a Pozzonovo (PD) il 06/10/1940 - C.F. SRT SNT 40R46 G963U - entrambi residenti a Bologna in via Magni n. 6 in qualità di proprietari dei terreni e dei fabbricati posti in Comune di Anzola dell'Emilia ed identificati nel Catasto Terreni al foglio 42 mappali 183, 186, 187, 188,

ricompresi all'interno della perimetrazione del Comparto D4 (Zone di nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente produttive) n. 115 del Vigente PRG, interessati dalla edificazione nel suddetto comparto come meglio specificato nella relazione e nelle NTA allegate al Piano, individuati al NCT come sopra al foglio 40 mappale 526, al foglio 42 mappali 184, 185, 206 (parte), 207, 183, 186, 187, 188;

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io, Notaio Dott. _____ sono certo, i quali avendo i requisiti di legge, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni per questo atto;

PREMESSO

- che i sigg.ri "PIEDIL S.R.L., IMMOBILIARE NORD-EST S.R.L., GAVINA VALTER e SARTORATO ASSUNTA" nel prosieguo denominati "committenti concessionari" hanno presentato in data 26.06.2006 al Comune di Anzola dell'Emilia il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi delle Leggi Regionali 47/78, 23/80 e 6/95, per ottenere, in conformità alle NTA del PRG ed alle planimetrie di progetto del PRG stesso, la concessione ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione produttiva;

- che con atto n. 411 del 19/11/2004 della Giunta Provinciale è stata approvata la stesura aggiornata del piano regolatore generale del Comune di Anzola dell'Emilia;

- che il PRG prevede, nella sua attuazione, una serie di comparti edificabili da attuarsi mediante Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, e che come si evince dalla Tav. 4.1 e dalle N.A. del vigente PRG è inserito quale edificabile tra gli altri il Comparto D4 n. 115;

- che le società e le persone fisiche di cui sopra vengono definite come Soggetti Attuatori del presente Piano Particolareggiato;

- che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie complessiva massima edificabile di mq. 7678,9 nell'area D4 nel rispetto delle NTA del PRG, del R.E.C. e di ogni altra disposizione contenuta nella legislazione vigente;

a) che sulla base del PRG vigente ed in conformità alle vigenti norme tecniche di attuazione i dati della scheda del comparto D4 115 sono i seguenti:

St. mq. 32259.

Potenzialità Edificatoria per interventi di natura privata Art. 4.2.5 zona D4, zone di nuova urbanizzazione o riurbanizzazione per funzioni prevalentemente produttive.

Edificabilità massima pari a mq 7678,9 di Sc

Superficie complessiva mq 7678,9

Suddivisi in:

- Lotto 1 mq 470
- Lotto 2 mq 6959
- Lotto 3 mq 250

TOTALE SC di PROGETTO = max AMMESSA da P.R.G. = MQ 7678,9

- b) Che ai sensi dell'art. 4.2.4 delle Norme di attuazione del PRG vigente gli usi consentiti nel comparto in oggetto sono i seguenti: b1, b2.9 ,c1, c2, f2, f2.4;
- c) Che tale piano ha ottenuto parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 27.09.06 nella seduta n. 06/06;
- d) Che inoltre hanno espresso parere favorevole con indicazioni e prescrizioni, di cui tenere conto in sede di progettazione esecutiva, l'Azienda USL in data, l'ARPA in data, il Comando dei Vigili Urbani ed il Settore Lavori Pubblici dell'Amministrazione Comunale;
- e) Che il piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° del
- f) Che in conformità agli artt. 21 e 22 della legge regionale n°47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92, si deve ora procedere alla traduzione nella presente convenzione degli impegni ed oneri alla realizzazione di detto Piano Particolareggiato, per il quale si fa espresso richiamo ai sottelencati elaborati grafici, acquisiti agli atti del Comune, che costituiscono gli elementi del piano integrato:
 - Tav. 1 - Stato attuale: estratto catastale – estratto di PRG attuale e di variante – calcolo della capacità edificatoria;
 - Tav. 2 - Stato attuale: planimetria e sezione;
 - Tav. 3 - Stato attuale: rilievo fotografico;
 - Tav. 4 - Progetto: planimetria generale e planimetria quotata;
 - Tav. 5 - Progetto: destinazioni d'uso;
 - Tav. 6 - Progetto: planimetrie piani terra, sezioni e profili;
 - Tav. 7 - Progetto: strade e parcheggi - rete illuminazione pubblica;
 - Tav. 8 - Progetto: reti tecnologiche;
 - Tav. 9 - Progetto: verde pubblico;
 - Tav. A - Relazione e previsione di spesa;
 - Tav. B - Norme e modalità di attuazione;
 - Tav. C - Relazione Geologica;
 - Tav. D - Schema di convenzione;
 - Tav. E - Relazione acustica e valutazione clima acustico;

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – CONTENUTI DELLA PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del Comparto D4 115 (d'ora in avanti per brevità denominato "PP").

ARTICOLO 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO

Il termine previsto per l'attuazione del "PP" viene fissato in anni dieci decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione del piano stesso.

ARTICOLO 4 – QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PP – STANDARD GLOBALI – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Superficie territoriale industriale mq 32259

SC edificabile mq 7679

P1 parcheggi 5% della SC pari a mq 1518

P1 di progetto mq 2393 > 1518

P2 + P3 un posto auto ogni 200 mq di superficie territoriale industriale mq 32259/200 = 162 p.a. oppure un posto auto ogni 65 mq di superficie edificabile mq 7679/65 = 119 p.a.

Verde - 10% della superficie territoriale industriale mq 32259 x 0,10 = 3226 mq

Verde pubblico di progetto mq 4223

Riepilogo dei principali dati del Piano Particolareggiato (mq):

a) Superficie fondiaria	21276 mq
b) Verde di urbanizzazione primaria (U)	4223 mq
c) Parcheggi pubblici (P1)	2393 mq
d) Viabilità, marciapiedi e percorsi ciclopedonali	3716 mq
e) Altre aree pubbliche	751 mq

In tutto il comparto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso secondo quanto previsto dall'art. 4.2.5 delle N.T.A. al PRG e consentito dalla dotazione minima di standards:

a1, b.1, b2.9, c1, c2, f2.2, f2.4.

La destinazione d'uso b1 è prevista per una superficie complessiva massima pari a 1500,00 mq.

ARTICOLO 5 – OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE GENERALE

Per consentire il rispetto delle condizioni ambientali relative alla capacità di ricettori naturali e/o artificiali delle acque bianche di cui al capo 4.2.1 3° Comma Art. 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. il soggetto attuatore si impegna a versare, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, la somma di **€ 71414,70 (settantunomilaquattrocentoquattordici/70)** quale contributo in quota parte per la realizzazione di una vasca di laminazione di valenza intercompartimentale.

L'importo sopra indicato è determinato dal prodotto fra la superficie complessiva realizzabile nelle aree d'intervento ed il costo preventivato per l'acquisizione dei terreni e la realizzazione della vasca di laminazione completa degli elementi infrastrutturali necessari per il suo funzionamento forfetariamente parametrato per unità di superficie complessiva in €/mq. **9,30** (nove virgola trenta).

Per quanto concerne la quota parte spettante per l'adeguamento dei ricettori delle acque nere e per le previste opere di ampliamento dell'impianto di depurazione comunale, il soggetto attuatore si impegna, ai sensi della normativa di P.R.G. sopracitata, a versare, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di convenzione, la somma di **€ 43002,24 (quarantatremiladue/24)**, forfetariamente determinata in complessivi **€ 5,60** (cinque virgola sessanta) al mq di superficie edificabile.

ARTICOLO 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del comparto D4 n. 115 le seguenti opere, così come individuate nelle specifiche tavole allegate al PP e precisamente:

Opere interne al comparto:

- Strade, parcheggi pubblici e segnaletica
- Sistemazione a verde pubblico, piste pedonali/ciclabili, etc.;
- Reti gas e acqua;
- Rete telefonica;
- Rete fognature;
- Rete energia elettrica;
- Rete illuminazione pubblica.

Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro **550.000,00** (**cinquecentocinquantamila/00**) come da stima allegata alla presente convenzione, redatta sulla base degli elaborati di progetto.

Il Comune certifica che i collettori fognari di ricezione delle acque nere e bianche del comparto possiedono capacità sufficiente all'immissione e che la capacità del depuratore consente il rilascio di concessioni edilizie per tutti gli interventi del comparto per una Sc totale di mq. 7678,9.

Il costo, basato sul progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione della fideiussione e resta inteso che è obbligo dei lottizzanti l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria

ARTICOLO 7 – ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI DELL'ART.4.2.5

Ai sensi del 3° comma dell'art. 4.2.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G., è fatto obbligo ai soggetti attuatori di realizzare a loro cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria del comparto D4 n. 115 di cui ai precedenti articoli 6 e 5 sulla base degli specificati progetti di massima e relative descrizioni delle opere, allegati alla presente convenzione, e secondo i progetti esecutivi che saranno oggetto di Permesso di Costruire preliminare al rilascio della prima concessione edilizia relativa ad edifici, in modo che tali opere siano concluse contestualmente al termine di fine lavori degli edifici.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre il concessionario, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata al ritiro della concessione relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

In ragione dei disposti del Terzo Comma dell'Articolo 4.2.5. delle vigenti N.T.A. del Vigente P.R.G., il soggetto attuatore si impegna irrevocabilmente al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Nel caso in cui i committenti attualmente proprietari delle aree non le utilizzino direttamente, entro i primi 3 mesi dall'inizio dei lavori di ogni unità immobiliare il Comune di Anzola dell'Emilia dovrà attuare un Pubblico Bando, per la vendita o l'affitto, pubblicizzandolo anche a mezzo di giornali locali con spese a carico del soggetto

attuatore. Il bando dovrà essere inviato alle Associazione di categoria e dovrà contenere la disponibilità del soggetto attuatore a garantire in via prioritaria la vendita o l'affitto alle Aziende già insediate sul territorio del Comune di Anzola dell'Emilia da prima del 29/07/2003 e in sub ordine alle aziende costituite entro tre anni dalla data del 29/07/2003. Tutte le aziende interessate a tali proposte dovranno comunicare tale loro intenzione entro i successivi 60 giorni dalla pubblicazione del bando.

b) Il Bando dovrà contenere le seguenti condizioni:

-La domanda dovrà essere indirizzata presso l'Area Urbanistica e Attività Produttive dell'Amministrazione Comunale di Anzola dell'Emilia, resa in forma di Autocertificazione, entro i termini di seguito riportati:

-Gli immobili si intendono privi di ogni impianto tecnologico, servizi ed uffici, area cortiliva esterna di pertinenza in materiale utile a garantire l'accessibilità e il convogliamento delle acque, compresa la recinzione del lotto. Si precisa che tutte le opere di Urbanizzazione Primaria concordate con il Comune di Anzola dell'Emilia sono comprese nel prezzo;

-Prezzo di cessione che partirà da un minimo di Euro/mq. 850,00 sulla superficie commerciale sino ad un massimo di Euro/mq. 1.150,00 (da definire prima del Bando con apposito capitolato) in funzione delle dimensioni richieste, delle caratteristiche tipologiche, della destinazione d'uso richiesta e del grado di finitura; prezzo da rivalutare annualmente con indice ISTAT sul costo di costruzione;

-Prezzo d'affitto pari al 5% del Valore Commerciale dell'immobile (come sopra calcolato) o dal valore di denuncia catastale;

-Consegna degli immobili entro un minimo di 18 mesi ed un massimo di 36 mesi dal ritiro del Permesso di Costruzione;

-Le modalità di pagamento saranno oggetto di trattativa privata;

-Clausele: l'acquirente o l'affittuario che riceve l'immobile non potrà cedere né affittare nel caso di vendita, né subaffittare nel caso di contratto d'affitto, entro i cinque anni dalla stipula o di firma del contratto d'affitto;

-Per il calcolo delle superfici commerciali si utilizzerà il seguente metodo, dimensione esterna del fabbricato incluso i muri perimetrali, se di confine con altre unità per metà, eventuali possibilità di trapiani interni calcolati al 25% del prezzo per metro quadrato dell'immobile, area cortiliva esclusiva calcolata da un minimo del 5% ad un massimo del 10% del prezzo a metro quadrato dell'immobile;

-Le Aziende interessate dovranno riportare il numero degli addetti, la descrizione dell'attività svolta e le prospettive di sviluppo Aziendale, l'anzianità dell'Azienda e l'impegno a non trasferire o affittare l'immobile per 5 anni;

-Sarà cura del Comune attribuire dei punteggi per la determinazione di una graduatoria;

-L'Azienda assegnataria potrà acquistare attraverso Leasing senza pagamenti di penalità o oneri aggiuntivi;

-Nel caso in cui il bando andasse deserto, decadrà il principio di priorità.

- c)** Allo scadere dei termini di cui alla lettera a) se il soggetto attuatore vende ad Aziende non aventi i requisiti sopra citati, questo si impegna a versare al Comune di Anzola dell'Emilia un contributo pari a 8 volte quanto stabilito in merito agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) per le zone omogenee D sulla SC (superficie complessiva) oggetto della vendita (sono escluse dai seguenti obblighi le operazioni di finanziamento a mezzo di LEASING).
- d)** Copia dei contratti d'acquisto o d'affitto dovrà essere depositata al protocollo del Comune di Anzola dell'Emilia.
- e)** Le presenti clausole hanno validità solo per la prima vendita o primo affitto.

ARTICOLO 8 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6, dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori.

A seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria previste le perimetrazioni dei lotto potranno subire lievi rettifiche.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati dai soggetti attuatori, mentre la sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici Tecnici Comunali.

Tali opere dovranno essere eseguite entro i primi 5 (Cinque) anni dal rilascio del Permesso di Costruzione relativo.

Il collaudo sarà effettuato da un tecnico incaricato dal Comune, nominato contestualmente all'inizio dei lavori.

Gli atti di inizio lavori delle opere di urbanizzazione e i relativi programmi di lavoro saranno, a pena di nullità, redatti in contraddittorio fra i soggetti attuatori e i tecnici comunali incaricati della sorveglianza.

Ogni spesa relativa a D.L., Piani di Sicurezza e collaudi è a carico dei lottizzanti.

ARTICOLO 9 – CESSIONE DI AREE PUBBLICHE

Con riferimento alla tav. n. 4 del PP tutte le aree esterne ai lotti da destinare a opere di urbanizzazione ed individuate con apposita simbologia grafica, destinate a strada, spazi di sosta e parcheggi, verde pubblico attrezzato, dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune di Anzola Emilia quando questo ne farà richiesta; il rilascio dell'agibilità degli edifici sarà comunque condizionata al collaudo delle opere.

Tali aree dovranno essere definite catastalmente mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dei lottizzanti per la stipula dell'atto di cessione gratuita e da effettuarsi entro 90 giorni dal collaudo favorevole delle opere.

ARTICOLO 10 – CLAUSOLE SPECIFICHE DI COMPARTO

Ai sensi dell'art. 4.2.5 punto 4, l'attuazione del comparto è subordinato alla contestuale realizzazione da parte del soggetto attuatore della vasca di laminazione individuata nella zona F4 sul confine nord del comparto. La vasca di laminazione occupa parte del mappale 206 per circa 24121 mq di superficie. Ai sensi dell'art. 4.3.7 punto 4 la superficie edificabile di pertinenza della vasca di laminazione, di proprietà della ditta PIEDIL S.R.L., sarà trasferita in altro comparto D4 per le destinazioni d'uso ammesse. Si precisa che l'area della vasca di laminazione potrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale o ad altro Ente o Società dalla stessa indicata non appena firmata la convenzione. Il trasferimento della capacità edificatoria potrà essere effettuato anche successivamente alla predetta cessione, purché nell'arco di validità della presente convenzione urbanistica.

ARTICOLO 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Tutte le costruzioni ed opere previste dal Piano Particolareggiato sono soggette all'obbligo della preventiva richiesta di Permesso di Costruire.

Tali Permessi di Costruire potranno comportare lievi variazioni non sostanziali al disegno dei lotti concordato, purché non ne alterino la sostanza urbanistica e potranno inoltre prevedere passaggi della potenzialità edificatoria fra i singoli lotti e a parità di standard, fermo restando la potenzialità edificatoria complessiva prevista dal P.P.

ARTICOLO 12 – CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere versati al Comune gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie e alla tassa Regionale D+S.

Nulla sarà invece versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere di cui all'art. 6.

ARTICOLO 13 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria viene consegnata a favore del Comune, da parte del Consorzio, ove si costituisca, o dei singoli soggetti attuatori, in proporzione alle quote di superficie complessiva realizzabili da ciascuno idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute maggiorate del 20%.

L'ammontare complessivo delle fideiussioni è quindi di Euro 660.000,00 (seicentosessantamila/00).

Tale fideiussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, (ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito), dell'importo che il Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fideiussioni sono valide fino al momento dell'approvazione del collaudo e successiva consegna delle opere all'Amministrazione Comunale.

La fideiussione potrà essere ridotta sulla base dell'andamento dei lavori previa certificazione del collaudatore.

ARTICOLO 14 – VARIAZIONI AL P.P.

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del presente Piano Particolareggiato dovrà essere preventivamente richiesta al Comune e debitamente autorizzata, mentre varianti di modesta entità come in appresso meglio precisato non costituiranno variante al Piano.

A tale proposito si specifica che sagome, prospetti, planivolumetrie ed ubicazione degli edifici di nuova costruzione riportati negli elaborati del presente Piano Particolareggiato hanno valore puramente indicativo e non prescrittivo.

Si precisa infine che modifiche non sostanziali alle opere da eseguire sulle aree da cedere al Comune quali standard di urbanizzazione (P e V), diversa ubicazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune o di uso riservato dei singoli lotti, nonché modifiche riguardanti la sistemazione delle aree esterne non costituiscono variazione sostanziale e

potranno essere inserite all'interno delle singole domande di Permesso di Costruire per la realizzazione delle nuove costruzioni.

Modesti adeguamenti dei lotti alle esigenze funzionali e progettuali, oltre che trasferimenti di S.C.. tra lotti diversi anche non contigui, sono consentiti e non costituiscono variante al P.P. e comunque valgono tutte le prescrizioni tecniche contenute nelle Norme Tecniche Attuative del Piano Particolareggiato.

ARTICOLO 15 – TRASFERIMENTO DI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE DELLE AREE

Nel caso di cessione di aree comprese nell'ambito territoriale del presente P.P. gli attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

ARTICOLO 16 – SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nella legge 28/02/1985 n. 47.

ARTICOLO 17 – ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Prima di procedere all'edificazione dei fabbricati, i soggetti attuatori dovranno richiedere ed ottenere il nulla osta al piano delle livellette ed il tracciamento delle linee stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 18 – DIRITTI DI SEGRETERIA

In ottemperanza alle norme vigenti eventuali diritti di segreteria saranno versati se dovuti.

ARTICOLO 19 – SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA' E DEI SOGGETTI ATTUATORI

Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Anzola dell'Emilia, a cura del Notaio Rogante, entro 30 gg.

dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico delle Proprietà e dei soggetti attuatori.

Agli effetti della trascrizione si dichiara che le aree da sottostare a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate a:

- PIEDIL S.R.L. con sede ad Anzola dell'Emilia in via Pertini n. 3
- IMMOBILIARE NORD-EST S.R.L. con sede a Bologna in via Panzacchi n. 15
- GAVINA VALTER e SARTORATO ASSUNTA residenti a Bologna in via Magni n. 6.

**ARTICOLO 20 - CONTESTAZIONI, DEROGA ALLA GIURISDIZIONE E
CLAUSOLA ARBITRALE.**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento edilizio ed alle norme di attuazione del P.R.G. vigenti attualmente nel Comune di Anzola dell'Emilia.

Eventuali controversie che dovessero sorgere fra le parti in dipendenza e comunque in relazione alla presente convenzione verranno obbligatoriamente devolute alla cognizione di un collegio arbitrale composto da tre membri dei quali uno nominato dal soggetto Attuatore, uno dal Comune ed il terzo di comune accordo ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, i quali giudicheranno per equità.

ARTICOLO 21 – DURATA E VALIDITA' DEL PIANO.

Il Piano Particolareggiato e la relativa Convenzione avranno validità per anni 10 dalla data di stipula del presente atto, decorsi i quali perderanno d'effetto tutti gli obblighi e tutte le previsioni realizzative.

Lo stato dei luoghi sarà definito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti a quella data.

Letto approvato e sottoscritto

Anzola dell'Emilia (Bo) lì.....

PIEDIL S.R.L.

IMMOBILIARE NORD EST S.R.L.

GAVINA VALTER

SARTORATO ASSUNTA

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero Delibera **37** del **29/05/2007**

AREA URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

OGGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMPARTO D4.115 IN PROSECUZIONE DI VIA ZANINI - APPROVAZIONE.

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

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE <p style="text-align: right;">IL DIRETTORE AREA URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE</p><p>Data 29/05/2007</p><p style="text-align: right;">F.to SOZZI ROMOLO</p></p>
<p>IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <p>Data</p></p>

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 37 DEL 29/05/2007

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BARTOLINI MONICA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to PERNA LUCIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **09/06/2007** al **25/06/2007** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 09/06/2007

L' OPERATORE AMMINISTRATIVO

F.to LAMBERTINI PAOLA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ.

È copia conforme all'originale.

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 09/06/2007

DIRETTORE AREA
AMMINISTRATIVO/ISTITUZIONALE

SAGGINI PATRIZIA

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ.

La presente deliberazione, pubblicata nei termini sopraindicati, è divenuta esecutiva il **19/06/2007**, dopo il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'Art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

Addì,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to PERNA LUCIA