

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO PRODUTTIVO IUC.P CR16 PER: VARIANTE URBANISTICA AL RUE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. A14BIS DELLA L.R. N. 20/2000 E AD AUTORIZZAZIONE PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO INDUSTRIALE PREVIA DEMOLIZIONE DI STRUTTURA IN PVC ESISTENTE E DI FABBRICATO ACCESSORIO, SITO IN LOCALITA' CREPELLANO VIA 2 AGOSTO 1980 N. 5/A DI CUI ALL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. EDI2015/2015/01563 DELLA DITTA SATI SPA (FASC. 2015.06.01.4.1.).

L'anno 2016, questo giorno del mese di
in Via

Davanti a me, Dott. - Notaio in
....., iscritto al Collegio Notarile di
..... - si sono costituiti:

- 1) la Geom. BALDI FEDERICA nata a ##### il #####, domiciliata per la carica in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, presso la sede Municipale di Crespellano, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio del "**COMUNE DI VALSAMOGGIA**" con sede in Valsamoggia (BO), Località Bazzano, Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale e Partita IVA 03334231200, e quindi in nome e rappresentanza del Comune medesimo, al presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con Provvedimento del Sindaco in data 01/02/2016 prot. n. 5753, proprietario dei mappali 161 – 786 (ex 236 parte) 787 (ex 236 parte), 788 (ex 236 parte) del Foglio 38 del Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A);
- 2) la Ditta **SATI SPA** con sede in Valsamoggia (BO), località Crespellano, Via 2 Agosto 1980 n. 5/a C.F. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bologna 00586020372, P.I. 00517181202, capitale sociale Euro 500.000, durata al 31 dicembre 2020, REA BO – 221513, con i poteri a lui attribuiti dal vigente statuto sociale; a nome del Legale Rappresentante Sig. Rambaldi Ames nato a ...omissis..... ilomissis.....,

in qualità di proprietario e committente dei fabbricati e aree distinte catastalmente rispettivamente al Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A) N.C.E.U. Foglio 38 Mappali 524 – 17 – 19 e N.C.T. al Foglio 38 Mappali 617 – 789 (ex 451 parte) - oltre ai mappali 786 (ex 17 parte) – 792 (ex 519 parte) – 791 (ex 519 parte) - 790 (ex 451 parte) – 488 – 525 – 523 – 521 – del Foglio 38, facenti parte della sede stradale;

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, io Notaio sono certo, d'accordo tra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni.

PREMETTONO

- con decorrenza dal giorno 01 gennaio 2014 per effetto della Legge Regionale n. 1 del 07 febbraio 2013 della Regione Emilia Romagna, a seguito della fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno è stato istituito il nuovo Comune denominato Valsamoggia.
- che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 119 del 19/12/2013 il Piano Strutturale Comunale PSC;
- che è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale di Crespellano n. 120 del 19/12/2013 il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE e successiva variante specifica adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 18/06/2015 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016;
- che dette aree risultano inserite nel RUE approvato in ambito - APS.c – Sistema insediativo specializzato - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale - Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati, disciplinato dall'art. 4.4.3 commi 1,2,3, delle Norme del RUE approvato. Parte del mappale 17 e il mappale 19 del Foglio 38, risultano altresì perimetrati dal RUE vigente, come sistema insediativo storico – edifici e complessi di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE “ES” e aree di pertinenza. L'edificio distinto catastalmente al mappale 19 del foglio 38 risulta classificato con la scheda 174.01 - R5,

- mentre l'edificio di più piccole dimensioni distinto catastalmente al mappale 17 del foglio 38 risulta classificato con la scheda 174.02 - R3;
- che dette aree risultano inserite nel PSC approvato in ambito - APS.c – Sistema insediativo specializzato - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale - Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati, disciplinato dall'art. 6.30 delle Norme del PSC approvato;
 - la Ditta SATI SPA con sede in Valsamoggia (BO), località Crespellano, Via 2 Agosto 1980 n. 5/a, a nome del Legale Rappresentante Sig. Rambaldi Ames, ha presentato in data 30/07/2015 prot. 38451 al Suap ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. 20/2000 il progetto per ampliamento di fabbricato produttivo in variante al RUE vigente ed adottato, secondo il progetto a firma dell'arch. Aureli Angela. L'istanza è pervenuta al Servizio Urbanistica in data 10/08/2015 prot. 40101 e 40112, alla quale è stato assegnato il Fasc. 2015.06.01.4.1..
 - che tale intervento comporta una potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto quella vigente nelle attuali aree perimetrata come IUC.P CR16 di mq. 534,42, per complessivi mq. 9.070,92 di Su (esistente + progetto) realizzabile con il presente intervento, e comprensive degli edifici esistenti, come meglio specificato al successivo art. 3;
 - che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.3, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare, in un progetto unitario, gli interventi consentiti.
 - che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC.
 - che sul progetto di Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:
 - 1)- Parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio in merito alla Variante Urbanistica in data 14/10/2015 n. 2015/00008/CQAP;
 - 2)- Conferenze di Servizi – Suap in data 16/09/2015, e conclusiva in data 29/10/2015, contenenti i pareri di tutti gli Enti interessati dall'istanza. Sono stati acquisiti in forma espressa i pareri: Dipartimento di Sanità Pubblica, Comune di Valsamoggia Servizio Ambiente, Urbanistica e Sportello Unico

per l'Edilizia, Hera spa, Città Metropolitana di Bologna – Settore Pianificazione Urbanistica, Comando Provinciale Vigili del Fuoco. Sono stati acquisiti per silenzio assenso i pareri: Arpa, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia Romagna, Enac.

3)- che con deliberazione n. ## del ## è stato approvato dal Consiglio Comunale di Valsamoggia la Variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 al RUE vigente, costituita dai seguenti elaborati digitali:

- Relazione Servizio Urbanistica (Allegato A);
- Convenzione Urbanistica (Allegato B);
- Variante urbanistica al RUE.pdf.p7m (Allegato C del 02/10/2015)
- Relazione Fotografica Edificio da declassare (in data 02/10/2015)
- Conteggi urbanistici.pdf.p7m (in data 26/10/2015)
- Estratto di mappa catastale.pdf.p7m (in data 22/07/2015)
- Estratto di PSC.pdf.p7m (in data 23/07/2015)
- TAV01.pdf.p7m (in data 02/10/2015)
- TAV02.pdf.p7m (n data 26/10/2015)
- TAV09.pdf.p7m (in data 02/10/2015)
- VALSAT.pdf.p7m (in data 02/10/2015)
- Relazione acustica.pdf.p7m (in data 22/06/2015)
- Relazione geologica.pdf.p7m (in data 07/08/2015)

TUTTO CIO' PREMESSO

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La proprietà si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le deliberazioni in ordine alla variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 recepita all'intervento unitario convenzionato produttivo meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dai soggetti attuatori stessi accettate senza alcuna riserva.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

Il presente atto d'obbligo regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto di

ampliamento con parziale demolizione, in variante al RUE approvato e adottato ai sensi dell'art. A14bis della L.R. n. 20/2000 di complesso industriale esistente a destinazione produttiva.

Articolo 2

BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO

La proprietà da atto che i beni compresi nella variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 recepita all'intervento unitario convenzionato produttivo ed oggetto della presente convenzione IUC.P CR16, sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A) al Foglio 38 Mappali 789 (ex 451 parte) – 792 (ex 519 parte) - 524 - 17 – 19 – 787 (ex 236 parte) – 617.

Articolo 3

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE – INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IUC.P CR16

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti, come da proposta di variante urbanistica con inserimento dell'intervento unitario convenzionato IUC.P CR16, art. 4.4.3. comma 11 Norme – RUE vigente e art. 4.4.3. comma 12 Norme RUE adottato:

- IUC.P CR16 – Via 2 Agosto/Via Lunga/Via Martignone:

Per questo ambito di intervento sono stabiliti i seguenti parametri:

Destinazioni ammesse: come per gli ambiti APS.c;

Su max realizzabile: Su = 9070,92 mq (Su esistente + Su progetto), ottenuta tramite incremento di 534,42 mq oltre a quanto ammesso per gli ambiti “APS.c”, all'interno del perimetro proposto come IUC.P CR16 (risultano recuperati i mq. 67,00 di potenzialità edificatoria residui sul mappale 617, viene demolito un fabbricato in pvc di superficie 501,67 mq.).

H max = 13,50 mt; limitatamente alla realizzazione di un magazzino meccanizzato mt 25,00;

Q max = 55% della S.F.;

Superficie Permeabile SP minima = 6% della S.F.;

Monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico P1 mq. 277,80 per complessivi € 12.951,04;

Prescrizioni Specifiche: Contributo di Sostenibilità come da PSC disciplinato dalla convenzione urbanistica;

Il contributo di sostenibilità extra oneri previsti consistono:

- 1)- Sistemazione della strada quale viabilità di collegamento tra Via Martignone e Via 2 Agosto 1980 per il tratto individuato catastalmente nel Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A), al Foglio 38 Mappale 161- 786 (ex 236 parte) 788 (ex 236 parte) di proprietà del Comune di Valsamoggia (con esclusione del ponte sul torrente Martignone).
 - 2)- Cessione di porzione della strada in proprietà fronteggiante l'edificio distinta catastalmente al N.C.T. del Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A), al foglio 38 mappali 790 (ex 451 parte) - 488 – 525 – 523 – 521 – 791 (ex 519 parte) -786 (ex 17 parte);
 - 3)- La variante urbanistica oltre l'inserimento dell'intervento sopra riportato ha altresì comportato l'eliminazione del perimetro individuato dal RUE vigente ed adottato, come sistema insediativo storico – edifici e complessi di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale tutelati dal PSC e/o classificati dal RUE “ES” e aree di pertinenza; oltre alla scheda 174.02 – R3 dell'edificio distinto catastalmente al mappale 17 del foglio 38 – Sezione Crespellano (M320A);
- Con la presente convenzione viene definita anche la vendita del mappale 787 (ex 236 parte) di proprietà del Comune di Valsamoggia, meglio dettagliata al successivo art. 5.

Articolo 4

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

- 1)- La Ditta SATI SPA con sede in Valsamoggia (BO), località Crespellano, Via 2 Agosto 1980 n. 5/a, in qualità di attuatore si impegna alla sistemazione della strada quale viabilità di collegamento tra Via Martignone e Via 2 Agosto 1980 per il tratto individuato catastalmente nel Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A), al Foglio 38 Mappale 161 786 (ex 236 parte) – 788 (ex 236 parte) di proprietà del Comune di Valsamoggia quale contributo di sostenibilità per un importo dei lavori come da quadro economico (importo lavori + IVA) di € 31.066,76 dato dalla somma tra il contributo di sostenibilità stimato in € 16.066,76 e lo scomputo di € 15.000,00 dal conteggio del contributo di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La ditta Sati Spa si impegna alla realizzazione della sistemazione della strada quale viabilità di collegamento tra Via Martignone e Via 2 Agosto 1980 per il tratto individuato catastalmente nel Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A), al Foglio 38 Mappale 161 e 786 (ex 236 parte) – 788 (ex 236 parte) di proprietà del Comune di Valsamoggia (con esclusione del ponte sul torrente Martignone) fino al raggiungimento di 31.066,76 € come da quadro economico (compensivi IVA). Gli importi eventualmente necessari per il completamento dell'opera oltre ai 31.066,76€ saranno a carico del Comune di Valsamoggia.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui sopra il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi aventi causa, si impegna a costituire e a consegnare all'atto della stipula della presente convenzione, fideiussione bancaria o fideiussione/polizza assicurativa, di importo complessivo fissato in Euro 31.066,76. Qualora vi sia inadempienza totale o parziale, il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del soggetto attuatore e suoi aventi causa e a loro spese, previa messa in mora con un preavviso non inferiore a mesi uno. Le opere di urbanizzazione primaria saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale dopo il collaudo con esito positivo.

Il collaudo sarà effettuato dall'Ufficio Lavori Pubblici. Il collaudo avverrà in corso di realizzazione delle opere e l'atto finale dovrà essere redatto entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il collaudo dovrà riguardare il complesso delle opere eseguite e conterrà la verifica di rispondenza dei lavori svolti anche in conformità ai requisiti eventualmente imposti dagli Enti esterni. Il verbale di collaudo dovrà essere consegnato al soggetto attuatore e/o loro aventi causa entro trenta giorni dalla data di effettuazione del collaudo stesso.

2)- Con il presente atto viene perfezionata la cessione di porzione della strada in proprietà fronteggiante l'edificio distinta catastalmente al N.C.T. del Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A), al foglio 38 mappali 790 (ex 451 parte) – 488 – 525 – 523 – 521 – 791 (ex 519 parte) – 786 (ex 17 parte), per una superficie complessiva di circa mq. 932.00. Le aree risultano regolarmente frazionate come—da Tipo Frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate prot. 2016/22979 del 18/02/2016 elaborato grafico tavola n. 09 sovrapposizione tra mappa catastale e

progetto- individuazione delle aree da cedere. Dette aree risultano prive di potenzialità edificatoria in quanto la stessa risulta utilizzata la Ditta Sati con l'istanza di autorizzazione unica P.U.T. EDI/2015/201501563. Si allega certificato di destinazione urbanistica delle aree redatto dal Comune di Valsamoggia, P.U.T. ##### del #####.

Articolo 5

**CESSIONE DI AREA MAPPALE 236 PARTE A CARICO DEL
COMUNE DI VALSAMOGGIA E A FAVORE DELLA DITTA SATI
SPA**

Con la presente convenzione il Comune di Valsamoggia cede alla Ditta Sati spa piccola area dove è prevista la costruzione del fabbricato di futuro ampliamento idoneamente frazionata come da Tipo Frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate prot. 2016/22979 del 18/02/2016 elaborato grafico tavola n. 09 sovrapposizione tra mappa catastale e progetto- individuazione delle aree da cedere e distinta catastalmente al N.C.T. del Comune di Valsamoggia – Sezione Crespellano (M320A), al foglio 38 mappale 787 (ex 236), di superficie di circa mq. 38,00. Si allega certificato di destinazione urbanistica delle aree redatto dal Comune di Valsamoggia, P.U.T. ##### del #####.

Articolo 6

**ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO
PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI**

Il progetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. A14 bis della L.R. n. 20/2000 al RUE vigente e adottato recepito all'interno di intervento Unitario Convenzionato produttivo prevede la realizzazione di:
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO AMPLIAMENTO DI EDIFICIO INDUSTRIALE PREVIA DEMOLIZIONE DI STRUTTURA IN PVC ESISTENTE, SITO IN LOCALITA' CREPELLANO VIA 2 AGOSTO 1980 N. 5/A DI CUI ALL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP N. EDI2015/2015/01563 DELLA DITTA SATI SPA., (FASC. 2015.06.01.4.1.), nelle aree private previste all'interno dell'intervento unitario convenzionato IUC.P CR16, comprensive del mappale 787 (ex 236

parte) di proprietà del Comune di Valsamoggia ceduto con la presente convenzione.

La proprietà potrà dare attuazione al progetto solo dopo la sottoscrizione della presente convenzione.

Il rilascio dell'Autorizzazione Unica SUAP Associato potrà avvenire soltanto ad avvenuta sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 7

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Gli interventi suddetti sono e rimangono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui alla Legge Regionale n. 15/2013, ed al rispetto delle Norme del RUE e PSC approvati.

Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria (detratti € 15.000,00, come indicato nel precedente art. 4) e secondaria, D, S e monetizzazione parcheggi pubblici P1 per la costruzione degli edifici determinato dallo Sportello Unico per l'Edilizia, secondo le tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione dell'istanza, con i criteri ordinari dei titoli abilitativi ad intervento diretto.

Articolo 8

DURATA E SANZIONI A CARICO DELLA PROPRIETÀ INADEMPIENTE

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

La Società SATI SRL, si impegna a rimanere insediata per 5 (cinque) anni dalla fine di costruzione dell'impianto di cui alla presente convenzione. A fronte della valenza dell'insediamento riconosciuta dall'Amministrazione con il procedimento dell'art. A14bis, si prevede nel caso di dismissione dell'insediamento (per dismissione intendendosi esclusivamente la definitiva chiusura dello stesso, con esclusione di qualsiasi diversa ipotesi, ivi comprese, variazioni e/o modifiche, cessione, ecc.) da parte della Società prima del termine suddetto, dovrà essere corrisposta all'Amministrazione

Comunale una penale pari a euro 100.000,00 (centomila euro). Decorso tale termine, nessun ulteriore vincolo o obbligo graverà sulla Società.

A seguito di accertamento da parte del Comune di inadempienza degli obblighi assunti da parte della proprietà e descritti nella presente convenzione, verranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti norme legislative.

Restano comunque ferme le sanzioni previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Articolo 9

VARIE E FISCALI

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico del soggetto attuatore esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese del soggetto attuatore.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.