

# COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA

DESCRIZIONE DEI LAVORI

## VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO EX C2.8 LOVOLETO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI VARIANTE AL POC 2017/22 IN LOCALITA' LOVOLETO

SOGGETTI ATTUATORI:  
Edilpianoro s.r.l.

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA :  
Ing. Catia Valgimigli  
Geom. Federico Sazzini

PROGETTAZIONE IDRAULICA (vasca laminazione acque meteoriche)  
PROGETTAZIONE RETI TECNOLOGICHE (acqua/fognature):  
Ing. Carlo Baietti

PROGETTAZIONI RETI TECNOLOGICHE (Enel, illuminazione pubblica, telefonia):  
P.I. Renzo Tedeschi

STUDIO TRAFFICO E MOBILITA'  
Ing. Gianpiero Sticchi

VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA E IMPATTO ACUSTICO  
Prof. Roberto Tomba

VALSAT - SINTESI NON TECNICA  
Consulente Urbanistico Piero Vignali

RELAZIONE GEOLOGICA  
Dott. Carbonella

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO DELLA TAVOLA:

**BOZZA CONVENZIONE**

## Revisione 2 Approvazione

SCALA : 1/1000

DATA: 12/10/2023

QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA E NON PUO' ESSERE  
RIPRODOTTO O CEDUTO SENZA LA NOSTRA APPROVAZIONE SCRITTA

**IN ROSSO:** modifiche apportate con pg. 18626 del 11/10/2022

**IN BLU:** modifiche attuali ultime a seguito del parere della CQAP avente Prot. N°18401 del 17/10/2022 che ha espresso parere il 13/10/2022

**IN FUXIA:** Modifiche a seguito delle riserve della Città Metropolitana con Atto del Sindaco Metropolitano n. 220 del 19/09/2023 e correzioni di errori materiali

Repertorio n.

Raccolta n.

~~CONVENZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
ATTUATIVA DEL COMPARTO AUC-B7 ex C 2.8 A SEGUITO DI  
APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL POC CON VALORE DI PUA  
CONVENZIONE VARIANTE 2022 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017-  
2022 COSTITUENTE VARIANTE AL PPIP DEL SUB COMPARTO "PORRETTNA"  
ex C2.8 ED AVENTE EFFETTI DI PUA PER LA PORZIONE DI COMPARTO  
"MACERO" IN LOCALITA' LOVOLETO~~  
CONVENZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO  
EX C2.8 LOVOLETO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI VARIANTE AL POC  
2017/2022

AI SENSI DELL'ART. 34 L.R. N°20/2000 E IN CONFORMITA' ALL'ART.  
4 L.R. N°24/2017

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventititre il giorno ..... del mese di .....

In Granarolo, ....., presso gli Uffici Comunali.

Davanti a me dott ..... , notaio iscritto al Collegio Notarile del  
Distretto di Bologna con residenza in Bologna, sono presenti:

- \_\_\_\_\_, nata .....il ....., domiciliato per la carica  
presso la sede del Comune, il quale interviene ed agisce al  
presente atto non in proprio ma nella sua veste di  
Responsabile dell'Area Gestione del Territorio, ai sensi  
dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e  
quindi in nome, interesse e rappresentanza del **COMUNE DI  
GRANAROLO DELL'EMILIA**, con sede in Granarolo dell'Emilia (BO),  
Via San Donato 199, codice fiscale 80008270375, in forza delle  
norme contenute nello Statuto Comunale e del Provvedimento di  
nomina del Sindaco del Comune in data \_\_\_\_\_, cui si fa  
riferimento, e per dare esecuzione alla Delibera della Giunta  
Comunale n. .... del ....., esecutiva ad ogni effetto, cui si fa  
riferimento (ente che nel seguito verrà per brevità denominato  
semplicemente "**COMUNE**");

- SAZZINI MARIO, nato a San Benedetto Val di Sambro (BO) il 7  
maggio 1938, domiciliato per la carica presso la sede della  
società che rappresenta, il quale interviene in questo atto  
non in proprio ma in qualità di Liquidatore e quindi Legale  
Rappresentante della società:

**"EDILPIANORO S.R.L."** con sede in Pianoro (BO) Via del Lavoro  
n. 2, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila),  
interamente versato, partita I.V.A. 00565271202, codice  
fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di  
Bologna: 02263650372, numero R.E.A.: 269643, a quanto appresso  
autorizzato in forza di delibera di assemblea di nomina in  
data 28 marzo 2018, cui si fa riferimento,

soggetto che verrà nel prosieguo denominato semplicemente **"SOGGETTO ATTUATORE"**.

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali innanzi tutto

**PREMETTONO:**

- che con atto a ministero Notaio dottor Vincenzo-Maria Santoro in data 9 gennaio 2009 repertorio n.119.910, raccolta n.26.653 è stata stipulata la CONVENZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C2.8 in Comune di Granarolo;

- che con accordo ex art. 18 Legge Regionale n. 20/2000 avente ad oggetto *la modifica della modalità di attuazione del comparto AUC-B7, ex comparto 2.8 - Lovoletto, relativamente alla ridefinizione delle opere extracomparto, all'introduzione di stralci attuativi e alla modifica di alcuni parametri urbanistici*", approvato con delibera Giunta Comunale n. 118 in data 15 dicembre 2016 e sottoscritto in data 22 dicembre 2016, si è prevista l'approvazione di un Atto integrativo e modificativo della Convenzione urbanistica originaria, per l'inserimento della divisione del comparto originario in due stralci funzionali rispettivamente **"Macero"** e **"Porrettana"** (già indicati dal P.R.G. previgente come Comparti 8 e 9 della zona di espansione C.2 in località "Lovoletto"), atto al quale verranno allegate anche le Norme tecniche di Attuazione coerentemente modificate;

- che con atto a ministero Notaio dottor Elena Tradii, Repertorio n. 14497 Raccolta n. 11127 del 6 febbraio 2017, si è dato corso ai contenuti dell'accordo approvato con DGC n°9/2017;

- che con lo stesso atto integrativo viene inoltre operata la trasformazione della potenzialità edificatoria assegnata, passando dal parametro urbanistico del Volume Utile al parametro urbanistico della Superficie Utile in conformità con le definizioni urbanistiche introdotte dalla delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 279/2010;

- che con atto a ministero Notaio dottor Elena Tradii, Repertorio n. 15693 Raccolta n. 12093 del 12 dicembre 2017, si è dato corso ai contenuti dell'accordo approvato con DGC n°86/2017;

- che, con richiesta P.G. 12475 in data 06/07/2021 al Comune di Granarolo, la società EDILPIANORO S.R.L. ha richiesto una modifica alla Convenzione vigente e come successivamente integrata ed in particolare delle opere pubbliche afferenti i due stralci "Macero" e "Porrettana" e contestuale riduzione della capacità edificatoria dislocata nel Sub-Comparto "Porrettana" e contestuale modifica della destinazione urbanistica da residenziale a produttivo per l'installazione di un parco fotovoltaico;

ritenuto opportuno provvedere alla rinegoziazione dei

contenuti della stessa , anche in ragione delle mutate esigenze normative, dando atto che la potenziale eliminazione/riduzione della capacità edificatoria ha effetti significativi sia sulla sostenibilità paesaggistico ambientale del piano nel suo complesso (alla luce degli obiettivi mirati al contenimento del consumo di suolo e sull'impatto delle opere pubbliche in esso individuate) sia sulla sostenibilità economico-finanziaria dello stesso, anche in ragione dei termini perentori fissati dalla nuova disciplina urbanistica per la conclusione dei procedimenti in corso e/o adozione di varianti agli strumenti vigenti.

Premesso inoltre:

- che con a ministero Notaio dottor Elena Tradii, Rep. 16099 Racc. 12418, del 28 marzo 2018, trascritto a Bologna il in data 29 marzo 2018 all'art. 6041, è stata stipulata la trasformazione della società Edilpianoro S.R.L. in liquidazione alla società Edilpianoro S.R.L.

- che la società Edilpianoro S.R.L. è pertanto proprietaria dei terreni relativi allo stralcio **Macero** così identificati al Catasto terreni del Comune di Granarolo dell'Emilia:

**Foglio 5,**

**particella 95,** Ha 00.37.00, qualità seminativo, cl. 2, reddito dominicale euro 44,14 - reddito agrario euro 20,06;

**particella 95,** Ha 00.02.34, qualità prato, cl. 1, reddito dominicale euro 1,10 - reddito agrario euro 0,60;

**particella 393,** Ha 00.86.52, qualità semin irrig, cl. 2, reddito dominicale euro 114,39 - reddito agrario euro 53,62

**particella 443,** Ha 00.74.95, qualità semin irrig, cl. 2, reddito dominicale euro 99,09 - reddito agrario euro 46,45

**particella 96,** Ha 00.11.35, area rurale;

- che la Edilpianoro srl è altresì pertanto proprietaria dei terreni relativi allo stralcio **Porrettana** così identificati al Catasto terreni del Comune di Granarolo dell'Emilia:

**foglio 2,**

**particella 48,** Ha 00.16.80, qualità seminativo, cl. 1, reddito dominicale euro 23,51 - reddito agrario euro 10,41;

**particella 189,** Ha 00.21.29, qualità semin arbor, cl. 1, reddito dominicale euro 29,80 - reddito agrario euro 13,19;

**particella 190,** Ha 02.87.63, qualità semin arbor, cl. 1, reddito dominicale euro 402,57 - reddito agrario euro 178,26;

**particella 191,** Ha 01.48.23, qualità semin arbor, cl. 1, reddito dominicale euro 207,46 - reddito agrario euro 91,87;

**particella 192,** Ha 01.74.01, qualità semin arbor, cl. 1, reddito dominicale euro 243,54 - reddito agrario euro 107,84;

**particella 202,** Ha 00.47.70, qualità semin arbor, cl. 1, reddito dominicale euro 66,76 - reddito agrario euro 29,56;

**particella 204,** Ha 00.05.72, qualità prato arbor, cl. U, reddito dominicale euro 2,98 - reddito agrario euro 1,48;

**particella 207,** Ha 00.11.83, qualità prato arbor, cl. U, reddito dominicale euro 6,17 - reddito agrario euro 3,05;

DATO ATTO CHE

- ai sensi dell'art. 4 comma 4 LR n°24/2017 è ammessa l'adozione entro il 31/12/2021 di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;

- ritenuto necessario provvedere alla rinegoziazione dei contenuti e dei termini della convenzione vigente anche ai sensi e per gli effetti dell'art.4 comma 7 LR n°24/2017;

Richiamato inoltre il disposto di cui alla L. 120/2020 ed in particolare il c. 4-bis all'art. 10 "Misure di semplificazione in materia edilizia" del D.L. Semplificazioni n. 76/2020, il quale prevede una proroga triennale "ex lege" dei termini di validità, nonché di quelli di inizio e fine lavori delle convenzioni urbanistiche (o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale) e dei relativi piani attuativi formati al 31/12/2020.

La medesima proroga "si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, c. 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;

- che in ragione di quanto sopra il termine di scadenza della convenzione vigente, a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, è fissato al 12/12/2033;

Tutto ciò premesso e ritenute le premesse parte essenziale e sostanziale

**SI CONVIENE**

con il presente atto di apportare le seguenti integrazioni e variazioni esecutive alla Convenzione relativa al PPIP C2.8 del 09/01/2009 Rep.119910/26653 e successivi atti del 06/02/2017 Rep. 14497/11127 e del 12/12/2017 Rep. 15693/12093 :

**ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA**

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

**ART. 2 - OGGETTO DELL'ATTO**

Si provvederà alla realizzazione di una capacità edificatoria con destinazione residenziale conformemente agli elaborati di piano (~~Tav.04~~ **Tav.04rev23Approvazione**) all'interno dello stralcio "Macero" e realizzazione di una capacità edificatoria residenziale pari a mq. 3880,00 con contestuale eliminazione delle quantità residenziale e produttive previste per il comparto "Porrettana".

Le aree collocate a Sud dell'asse Porrettana, così private della loro capacità edificatoria, formeranno oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale affinché possa essere

destinata ad ambiti/opere di interesse pubblico.

Per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti indotti dal traffico, nonché per il potenziamento delle aree verdi urbane il Soggetto Attuatore si impegna altresì al versamento al Comune di Granarolo dell'Emilia di una quota pari ad € 80.000,00 (ottantamila/00) da versare contestualmente all'atto di cessione di dette aree la cui sottoscrizione per atto notarile dovrà avvenire entro e non oltre il 31/12/2023, termine ultimo fissato dalla L.R. n°24/2017 per la sottoscrizione della nuova convenzione cui accede la presente variante ai sensi dell'art. 34 LR n°20/2000.

### **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il termine previsto per l'attuazione del PP viene fissato in anni 10 (dieci) dalla sottoscrizione del presente Atto.

**Il tempo d'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste è fissato in 5 anni dalla firma della Convenzione Urbanistica.**

Per l'attuazione dell'attività edilizia, ogni edificio come definito dal PP rappresenta l'unità minima d'intervento, che è l'entità territoriale minima oggetto di un titolo abilitativo. Ai sensi dell'art. 4 co.5 LR n°24/2017 il titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pena decadenza del piano, dovrà essere depositato entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 4 co.5 LR n°24/2017 il titolo abilitativo per la realizzazione di un edificio privato, pena decadenza del piano, dovrà essere depositato entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

### **ART. 4 - EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO E STANDARD**

La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano Particolareggiato del Comparto C2.8 è così ripartita nei due stralci funzionali:

- Stralcio Macero:

-SU residenziale 3.880 mq;

-Parcheggi pubblici come da standard 5 mq ogni 28 mq di SU  
= ~~693 mq~~ 695 mq (minimo);

-Verde pubblico come da standard 25 mq ogni 28 mq di SU  
= ~~3.464 mq~~ 3.475 mq (minimo);

~~-Verde pubblico extra standard = 5.216 mq;~~

- Stralcio Porrettana:

-SU residenziale 0 mq;

-SU commerciale 0 mq;

-Parcheggi pubblici 0 mq;

-Verde pubblico 0 mq;

-Superficie territoriale da cedere al comune 48.739,20 mq;

Si rinvia alle tavole di Progetto (~~Tav. 03-04-05-06~~ Tav. 03rev23Approvazione -04rev23Approvazione -05rev2Approvazione -

06rev2Approvazione)

Si da atto che l'Amministrazione Comunale con la sottoscrizione del presente atto autorizza la società Edilpianoro S.R.L. alla cessione di una porzione dei mappali identificati al NCT del Comune di Granarolo dell'Emilia al Fg. 2 parte mapp. 204,189,190,204,189,207,190 per una superficie complessiva pari a circa mq. 1260,80 alla Società Bellaria srl.

I mappali saranno meglio individuati a seguito di deposito di frazionamento a carico del richiedente presso l'Agenzia del territorio.

Detta striscia di terreno dovrà essere ceduta priva di capacità edificatoria e sarà destinata alla realizzazione di un corridoio verde a protezione degli edifici residenziali. E' ammessa l'installazione sul perimetro di recinzione in materiale adeguato con obbligo a carico del proprietario dell'area privata alla corretta manutenzione e decoro.

#### **ART. 5 - OPERE DI INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Non è più da considerarsi infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti connessa alla realizzazione del comparto c2.8 la variante alla ss 64 "porrettana", in modifica della convenzione e atti integrativi richiamati nelle premesse.

2. Sono da considerarsi urbanizzazioni degli insediamenti connesse alla realizzazione del Comparto C2.8 le seguenti opere, tenuto anche conto dell'aumento del carico urbanistico, con effetti sul territorio circostante, non esclusa la viabilità di vicinato e di transito, derivante dalla realizzazione della capacità edificatoria del comparto di cui trattasi:

- le strade, parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile;
- le reti fognarie;
- la rete di pubblica illuminazione;
- le reti idrica;
- le reti per l'energia elettrica e i relativi manufatti;
- la rete telefonica;
- la sistemazione delle aree verdi;
- i sistemi di smaltimento delle acque superficiali;
- la sistemazione delle aree per i cassonetti dei rifiuti;
- le sistemazioni minori descritte negli elaborati grafici del piano particolareggiato.

In particolare rimarrà a carico dello stralcio Macero:

- la realizzazione diretta o da parte di Hera e comunque a spese del soggetto attuatore dell'allacciamento/potenziamento della rete idrica della frazione in funzione della realizzazione dello stralcio suddetto.

Per la corretta individuazione delle opere si rinvia al

dettaglio contenuto nell'elaborato grafico Tav. ~~05~~ - 05 rev2  
Approvazione - ~~06~~ 06 rev2Approvazione - 11revApprovazione.

La realizzazione dell'opera extracomparto sulla Via Larghe, e più precisamente la progettazione e realizzazione dell'allargamento della banchina stradale adiacente al limite del comparto ed in direzione sud al fine di garantire la successiva realizzazione da parte dell'Amministrazione di un percorso ciclabile di connessione verso la linea 7 della bicipolitana.

La progettazione dell'intervento è assoggettata a rilascio di permesso di costruire e potrà essere depositato unitamente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria del comparto (Permesso di costruire opere di urbanizzazione primaria e opera extracomparto)

La realizzazione dell'opera extracomparto posta a carico stralcio Macero e realizzata dall'Attuatore configurandosi di urbanizzazione secondaria in quanto necessaria per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva è assoggettata a scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alla voce U2 ai sensi della DGR n°186/2019 come recepita dal Comune di Granarolo dell'Emilia con propria delibera n°76 del 18/09/2019.

A garanzia della esatta e completa osservanza dell'impegno assunto in merito dovrà essere prestata a favore del Comune dal soggetto attuatore, al rilascio del permesso/i di costruire delle opere di urbanizzazione, garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa conformemente al regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°76 del 18/09/2019 di recepimento della DAL n°186/2018.

Tutte le opere sopra indicate si intendono complete degli allacciamenti necessari e realizzate a perfetta regola d'arte secondo i titoli abilitativi per la realizzazione delle suddette opere (nonché gli accordi definiti con diversi Enti per gli impianti di competenza) rilasciati dal Comune.

In particolare, i Soggetti Attuatori si impegnano ad accompagnare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione con uno studio preventivo completo di calcoli idraulici per dimostrare la congruità del dimensionamento dei collettori di adduzione delle fognature di acque bianche del Comparto in parola rispetto alle nuove portate di acqua prevedibili.

La realizzazione delle opere descritte dovrà essere attuata entro i termini successivamente indicati, sulla base dei progetti esecutivi, corredati di apposito computo metrico, da presentare al Comune di Granarolo dell'Emilia per il rilascio del prescritto permesso di costruire.

Si applicano le disposizioni previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativi scomputi

conformemente regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°76 del 18/09/2019 di recepimento della DAL n°186/2018.

#### **ART. 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria verrà versato al rilascio dei singoli titoli edilizi dei singoli lotti. conformemente regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°76 del 18/09/2019 di recepimento della DAL n°186/2018.

#### **ART. 7 - ONERI E OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. Fatto obbligo ai Soggetti Attuatori di realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 comma 2, sulla base degli specifici progetti di massima e relative descrizioni delle opere allegati alla presente convenzione e secondo i progetti esecutivi oggetto di apposito titolo abilitativo.

2. I soggetti Attuatori, qualora si avvalgono di terzi per la costruzione delle opere di urbanizzazione, dovranno curare se necessario quanto previsto dal D.lgs. 50/2016, per quanto di propria competenza.

#### **ART. 8 - APPROVAZIONE E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 comma 2 dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi che saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire.

La direzione lavori sarà affidata a tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre all'ufficio tecnico Comunale sarà affidata l'Alta Sorveglianza;

i verbali di inizio lavori delle opere di urbanizzazione saranno, pena di nullità, redatti in contraddittorio fra gli incaricati della direzione lavori, l'Impresa esecutrice e i tecnici incaricati dell'Alta Sorveglianza;

le opere verranno collaudate da un tecnico nominato dal Comune, come in seguito meglio specificato, a spese dei Soggetti Attuatori.

#### **ART. 9 - COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE**

1. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo, che prevede verifiche in corso d'opera e che quindi potrà essere formalizzato con atti parziali corrispondenti alla realizzazione di opere aggregate per stralci funzionali; in tal caso, dovrà essere redatto pure un certificato di collaudo definitivo e ricognitivo.

2. L'Amministrazione Comunale, entro un mese dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a propria

discrezione ed insindacabile giudizio proporrà al soggetto attuatore una terna di professionisti tra i quali lo stesso soggetto attuatore nominerà il collaudatore, il cui onorario sarà a totale carico dei Soggetti Attuatori e le cui prestazioni saranno effettuate anche in corso d'opera.

3. I lavori potranno essere effettuati anche per stralci funzionali, come disciplinato dal successivo art. 10. Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette e di ogni eventuale stralcio relativo dovrà essere consegnato dal collaudatore sia ai Soggetti Attuatori che al Comune entro 90 (novanta) giorni naturali consecutivi dal termine di ultimazione dei lavori attestata anche dal collaudatore, che dovrà risultare da apposita comunicazione al Protocollo Generale del Comune.

Entro i successivi 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi il collaudo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. In ogni caso, i Soggetti Attuatori sono tenuti, per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, a prestare garanzia a favore dell'Amministrazione comunale e adempiere agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere entro 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento delle aree pubbliche. Con riferimento, per lo stralcio "MACERO" alla ~~tav. 5~~ **tav. 5 rev2 Approvazione** del PP, tutte le aree esterne ai lotti ed individuate con apposita simbologia grafica, destinate a strade, spazi di sosta, spazio dedicato alla raccolta dei rifiuti, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico e vasca di laminazione, come identificate con apposita simbologia grafica, dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune. Con riferimento, per lo stralcio "PORRETTANA" alla ~~tav. n. 5~~ **tav. 5 rev2 Approvazione** del PP, tutte le aree individuate con apposita simbologia grafica dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune, nello stato di fatto in cui si trovano.

Tali aree dovranno essere più esattamente catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione gratuita.

Dovrà essere trasferita al Comune anche la concessione per lo scarico delle acque superficiali entro i canali gestiti dal Consorzio della Bonifica Renana.

L'Amministrazione ha comunque la facoltà di effettuare la presa in carico delle opere complete, in pendenza del collaudo favorevole, stabilendo modalità, tempi e idonee garanzie circa l'esecuzione di lavori di ripristino eventualmente necessari.

## **PUBBLICHE**

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione, prima della loro formale cessione, previa acquisizione di un certificato di collaudo parziale delle opere stesse.

L'uso delle aree ed opere come sopra convenuto comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso medesimo, compresa la gestione e la manutenzione.

### **ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA**

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a carico dei soggetti attuatori sino all'avvenuto collaudo, effettuato secondo la vigente disciplina dei collaudi delle opere pubbliche ed alla successiva consegna, fatta eccezione delle opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune come previsto dall'art. 10.

### **ART. 12 - TITOLI ABILITATIVI E INIZIO DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DELLE OPERE**

Sono soggette a permesso di costruire le attività edilizie connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi di nuova costruzione relativi alle unità minime d'intervento, da realizzarsi nello stralcio Macero secondo lo schema indicato e rappresentativi dei caratteri formali, tipologici e costruttivi degli edifici e recanti piante, sezioni e prospetti in scala opportuna e secondo l'atto integrativo delle *"Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato"*.

Una variazione non significativa del sedime dei singoli edifici rispetto agli elaborati grafici e normativi elencati e richiamati nel comma che precede, non costituirà difformità al piano particolareggiato.

La capacità edificatoria complessivamente consentita potrà essere anche concentrata entro volumi edilizi differenti, determinando così un eventuale aumento/diminuzione del numero degli edifici previsti, *fatta salva la previsione di non aprire affacci diretti per gli usi sensibili su via Larghe*, previa presentazione di un progetto di coordinamento e fatta salva la capacità edificatoria complessiva del Comparto.

Ogni nuovo titolo dovrà contenere gli esiti di sintesi dei titoli precedentemente rilasciati e consumo delle superfici previste nel piano.

Contestualmente all'avvio delle opere di urbanizzazione dello stralcio Macero potranno avviarsi anche i lavori conseguenti i titoli abilitativi per la nuova costruzione degli edifici dello stralcio stesso.

Si richiamano i termini massimi indicati al precedente art. 3 in conformità ai disposti di cui alla L.R. n°24/2017

**ART. 13 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

Il deposito delle SCEA degli edifici siti in fregio alla Via Larghe (stralcio "Macero") avverrà subordinatamente all'emissione del certificato di collaudo dello stralcio delle opere di urbanizzazione di competenza dell'unità minima di intervento.

Si rinvia ai disposti di cui all'art. 23 e 24 L.R. n°15/2013 e s.m.i.

**ART. 14 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

All'atto del rilascio dei permessi di costruire connesso all'attuazione degli interventi edilizi di nuove costruzioni dovrà essere versato al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalla vigente disciplina in materia, il contributo di costruzione.

**ART. 15 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE**

Nel caso di vendita di porzioni di aree o parti di costruzioni ricadenti nei limiti territoriali del PP, i venditori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

**ART. 16 - GARANZIE FIDEIUSSORIE**

A garanzia della esatta e completa osservanza degli impegni assunti per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art.5 dovranno essere prestate a favore del Comune dal soggetto attuatore, al rilascio del permesso/i di costruire delle opere di urbanizzazione, garanzie fideiussorie bancarie/assicurative per l'importo totale di 739.791,20 € (comprensivo delle opere extra-comparto di allacciamento dell'acqua alla frazione) pari al 100% conformemente al regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°76 del 18/09/2019 di recepimento della DAL n°186/2018 detta fideiussione sarà proporzionalmente ridotta a seguito del collaudo di stralci funzionali delle opere ove richiesto dal Comune.

**ART. 17 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI**

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nel Testo Unico DPR 380/2001.

**ART. 18 - SPESE A CARICO DELLA PROPRIETÀ 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 duplicato della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Granarolo dell'Emilia, a cura del Notaio Rogante, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

**ART.19 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n.47, si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_", il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Granarolo dell'Emilia in data \_\_\_ \_\_\_ \_\_\_ di prot.n.ro \_\_\_\_, relativo all'area di terreno dalla quale scaturisce la potenzialità edificatoria in oggetto, dichiarandosi dalle parti ad ogni effetto che, successivamente alla detta data non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

**ART.20 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.G.P.R. \_\_\_\_\_; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me su \_\_\_\_\_ e da me letto ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono \_\_\_\_\_.

Firmato: ~~Irene Evangelisti~~ **Valentina Veratti**

Firmato: Sazzini Mario

**Firmato:** .....