



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 32 del 23/11/2023

ORIGINALE

OGGETTO: **APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELL'AMBITO 4 SITO NELLA FRAZIONE DI ALTEDO AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017**

L'anno **duemilaventitre** addì **ventitre** del mese di **Novembre** alle ore **17:32**, convocato con le prescritte modalità, in videoconferenza come da regolamento approvato con delibera di Consiglio n. 12 del 27/04/2022 si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

GIOVANNINI MONIA	P	VOGLI MASSIMILIANO	A
FELICANI MAURA	P	ROMEO MARIO	P
PANCALDI ALESSIA	P	TARTARI LUCA	A
CARLOTTI LUCA	P	MAZZINI SARA	P
DALLE DONNE FABIO	P		
LAMBERTINI FRANCECSO	P		
GHEDUZZI MARCO	P		
FIORINI MORENO	P		
GUERCIO SALVATORE	A		

Totale presenti: **10**

Totale assenti: **3**

Sono presenti gli Assessori Esterni: FERRETTI STEFANO, BARONE VINCENZO.

Assenti giustificati i signori: GUERCIO SALVATORE, VOGLI MASSIMILIANO, TARTARI LUCA.

Partecipa il Segretario Comunale Sostituto del Comune, Dott. **ESPOSITO GIUSEPPE**.

In qualità di SINDACO, il Sig. **GIOVANNINI MONIA** assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Designa Scrutatori per la verifica delle votazioni i Sigg.ri Consiglieri (art. 30 Regolamento Consiglio Comunale):

CARLOTTI LUCA
GHEDUZZI MARCO
MAZZINI SARA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

OGGETTO:

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELL'AMBITO 4 SITO NELLA FRAZIONE DI ALTEDO AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

Consiglieri presenti n. 10 e votanti n. 8

Il Sindaco cede la parola all'assessore Ferretti che, presente all'adunanza, espone l'argomento all'ordine del giorno.

Ricorda il percorso storico per cui si è arrivati a questa delibera. Ricorda che lo strumento urbanistico di oggi discende da strumenti del passato e ne è il completamento. Nella proposta di delibera si trovano anche le controdeduzioni ai rilievi mossi anche dalla Città metropolitana. Il sindaco fa notare che con la nuova legge per il consumo del suolo si predilige il recupero delle costruzioni limitando, appunto, il consumo del suolo. Si garantisce inoltre che l'intervento avvenga in tempi certi pena la perdita dei vantaggi della perequazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la L.R. n° 24 marzo 2000 n° 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio” ha determinato un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- il Capo III del Titolo II della medesima legge regionale (artt. 28 e seg.) identifica gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel Piano Operativo Comunale (POC) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- in particolare:
 - l’art. 29 della L.R. n°20/2000, come modificato dalla L.R. n°6/2009, assegna al RUE sia la disciplina generale per interventi di trasformazione del territorio sia, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC e in conformità alle previsioni del medesimo, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi;
 - l’art. 31 della L.R. n°20/2000 assegna al PUA l’attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. Il PUA assume altresì il valore e gli effetti del piano di recupero di cui alla Legge n°457/78;
- il Comune di Malalbergo, in adempimento ai disposti di cui alla L.R. n°20/2000 e a decorrere dalla sua entrata in vigore, ha approvato la seguente strumentazione urbanistica :
 - PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 17.11.2009;
 - RUE approvato con delibera Consiglio Comunale n° 47 del 29.09.2010 e successive varianti approvate con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 30.11.2011, n° 44 del 27.09.2013, n° 3 del 03.02.2014, n° 35 del 31.07.2014, n° 50 del 27.10.2016, n° 25 del 21.06.2017, n° 6 del 28.03.2018 e n° 9 del 28.03.2019;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

- POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 23.05.2013

PREMESSO INOLTRE CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 29/05/1996 sono stati approvati il Progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, i progetti di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione, attuativo dell'area inedificata sita nella frazione di Altedo e più precisamente identificata come "Zona D.3" nella Variante al PRG approvata con D.G.P. n°554 del 14/07/1997 e regolamentata dall'art.31 delle NTA della variante stessa, già inserita nel P.P.A. del Comune di Malalbergo con D.C.C. n°45 del 26/05/1992;
- in data 23/05/1999 Rep. 28572/6952 a firma del Notaio Dott. Aldo Dalla Rovere è stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa del P.P.I.P. approvato con validità fino al 23/05/2009, che impegna su un'estensione territoriale di circa 160.000 mq una quota pari a 40.900 mq di insediamenti di categoria D2 e 47.198 mq di categoria D3 della quale il 33% (di quest'ultima) a destinazione residenziale;
- con Determina n°278 del 23/06/2005 si è proceduto all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria per la successiva presa in carico da parte del Comune di Malalbergo;
- con Permesso di Costruire n°9152 rilasciato in data 14/12/2005 si è proceduto alla realizzazione di una sala polivalente all'interno della più ampia area del comparto destinata a Verde Pubblico e già oggetto di cessione, sita in via Minghetti n°9;
- con atto Notaio Bonoli Rep. 59921/27199 del 17/02/2010 si è proceduto alla cessione gratuita al Comune di Malalbergo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla citata convenzione del 23/05/1999 Rep. 28572/6952;

DATO ATTO che il Comune di Malalbergo:

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 17.11.2009 ha approvato il PSC che individua tra gli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" collocati all'interno del territorio urbanizzato di Altedo (Tav. n. 1 - Assetto Territoriale) l'areale ANS-C 4, posto al margine Nord dell'Ambito residenziale consolidato in fregio al Viale 11 settembre 2001 e alla Via Minghetti;
- con Delibera di Giunta Comunale n° 14 del 06/02/2012 al fine di dare avvio al procedimento di completamento/saturazione dei vuoti urbani all'interno del territorio già edificato ha approvato l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n°20/2000 per l'attuazione dell'Ambito di nuova espansione ubicato nella frazione denominato "Ambito 4" e lo ha regolarmente sottoscritto;
- con successiva delibera della Giunta Comunale n. 128 del 15/11/2012 ha approvato una modifica all'accordo precedentemente sottoscritto dando atto che la realizzazione delle opere di compensazione avvenisse per due distinti stralci;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 23/05/2013 ha approvato il POC recependo l'accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 di cui sopra come modificato e già sottoscritto il giorno 26/04/2013 (Elab. 5 POC)

EVIDENZIATO quindi che le Norme tecniche di Attuazione del POC approvato (Elab. 2):

- assegnano all'Ambito ANS C-4 una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 15.147, di cui 11.800 mq di Superficie Utile e 3.347 mq di Superficie Accessoria e per il calcolo delle Dotazioni territoriali rinviando alla verifica di quelle già realizzate nell'ambito del P.P.I.P.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

approvato e concluso e comunque siano tali da garantire una superficie complessiva non inferiore a mq. 7.350.

- nella parte “*Quote a disposizione per esigenze non preventivabili*” assegnano al Subambito 4a il Lotto D parte dell’ Accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10 del 06/02/2012 sottoscritto il giorno 13/02/2012

PRESO ATTO:

- della proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativa al SubAmbito 4a del POC 1 nella frazione di Altedo depositata dalla Società Maglò Srl in data 27/07/2016, al P.G. n. 11987, successivamente integrata con documentazione presentata in data 8/08/2017 al P.G. n. 13702;
- della convocazione della prima seduta di Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14 e seguenti della Legge 7/08/1990 n. 241 con nota del Comune di Malalbergo Prot. n. 20552 del 30/11/2017;
- del provvedimento del 6/02/2019 a firma del Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Malalbergo di autorizzazione al deposito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al Comparto sito in Altedo Via Minghetti e denominato “Ambito 4”;

CONSIDERATO inoltre che:

- il soggetto attuatore ha presentato in data 17.10.2013 al prot. n. 14994 gli elaborati costituenti il progetto preliminare dell’opera stradale in variante alla via Ortolani ad Altedo per un importo complessivo lordo di €. 536.006,63;
- il progetto depositato prevede (Tavola 4) la realizzazione dei due stralci funzionali di cui:
 - il primo relativo allo sviluppo del nastro stradale fino alle intersezioni con le rotonde di Via Roma e di Via Bassa della Castellina;
 - il secondo relativo alle opere a verde e percorso ciclabile.
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 18/11/2013 è stato quindi approvato il progetto preliminare dei lavori per la realizzazione del primo stralcio funzionale della viabilità alternativa Via Ortolani ad Altedo. come da progetto, per una spesa complessiva di € 536.006,63, di cui € 471.006,63 a carico del soggetto attuatore dell’Ambito 4;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 25/06/2015 è stato approvato il progetto definitivo e con Determinazione Dirigenziale n. 394 del 18/09/2015 il progetto esecutivo dei lavori in parola;
- con atto a cura del notaio Carlo Vico, stipulato in data 25/03/2015, Rep. 126932/38522 con atti a cura del notaio Carlo Vico, stipulati in data 06/05/2015 e in data 30/07/2015, si è provveduto all’acquisizione a titolo gratuito di parte delle aree necessarie per la realizzazione delle opere in parola;
- con Determinazione n°294 del 28/06/2019 il Comune di Malalbergo ha proceduto alla presa in carico dell’opera di urbanizzazione (asse stradale, raccolta acque e illuminazione)

VALUTATO necessario dare corso agli indirizzi dell’Amministrazione finalizzati al completamento dei vuoti urbani e nel contempo valutare, anche alla luce dei principi contenuti nella L.R. n°24/2017, la possibilità di rideterminare il diritto edificatorio in proporzione all’opera pubblica già eseguita e contenuta nell’accordo (viabilità alternativa alla Via Ortolani) nonché alle dotazioni e opere di urbanizzazione realizzate in virtù dell’originaria convenzione del 23/03/1999 (parcheggi, strade, verde pubblico, campetti da gioco, struttura polivalente) le quali (tutte) si pongono al

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

servizio dell'ambito oggetto della proposta in esame, già acquisite al patrimonio pubblico e immediatamente fruibili;

DATO ATTO CHE:

- in data 29/12/2021 al P.G. n. 27520 la Società Maglò Srl ed altri per il tramite dello Studio S.A.P. Studio Associato di Progettazione, ha depositato una revisione degli elaborati originari coerente agli indirizzi di riduzione e rinegoziazione assunti ed in particolare:
 - 01 Planimetria Generale PPVar PG n°27489/2021
 - 02 Planimetria viabilità PG n°27489/2021
 - 03 Relazione Variante Ppvar PG n°27489/2021
- l'area oggetto dell'intervento risulta censita nel N.C.T. del Comune di Malalbergo al Fog. 46 Mapp. 594, 595, 596, 599, 600, 603, 604, 606, 627, 628, 630 e Fog. 47 Mapp. 939, 950, 957, 958, 962, 963, 975, 980, 983, 984, 989, 990, 992, 1018, 1019;
- la proposta depositata il 29/12/2021 di variazione degli elaborati di PUA originariamente depositati il 27/07/2016 attua una capacità edificatoria minore di quella inizialmente prevista, ponendosi a completamento del "vuoto urbano" riducendo al contempo la pressione antropica a vantaggio della permeabilità dei suoli, soprattutto per le aree da destinare a parcheggi privati pertinenziali;
- la proposta revisionata colloca l'attuazione della sola funzione residenziale per complessivi 6390 mq. di Superficie Utile in ambito già originariamente interessato dal Piano Particolareggiato;
- si riscontra una non perfetta sovrapposizione degli areali/ambiti nella cartografia dei piani approvati ai sensi della L.R. n°20/2000;
- non forma oggetto della proposta depositata la localizzazione della quota residenziale di mq 400 in area diversa dal Subambito 4a (Lotto D) identificato nella Tavola di RUE nel territorio rurale. In ragione dei reciproci impegni assunti tra l'Amministrazione e il Privato a fronte della sottoscrizione dell'Accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 Tassinari – Casaroli approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10/2012 sottoscritto il 13/02/2012 (Elab. 5 POC) e dell'atto Notaio Vico stipulato in data 25/03/2015 Rep. 126932/38522 si dovrà disporre una sospensione dell'attuazione rinviando i contenuti alla fase di formazione del PUG ai sensi della L.R. n°24/2017 nella quale potranno essere circostanziate le modalità per una delocalizzazione della capacità edificatoria all'interno del territorio urbanizzato, in ottemperanza alle disposizioni del PTM per il territorio rurale;

EVIDENZIATO quindi che:

- il nuovo assetto proposto disegna l'attuazione di una superficie complessiva pari a mq 6.390,00 di Superficie Utile nei lotti contrassegnati nell'elaborato allegato Tav. 2.A dalle lettere: 1-4a-4b-5-5a-5b-6a ed individuati all'interno del Tessuto Urbano in porzioni del territorio già identificate nel PSC e nel POC;
- i lotti residui del piano particolareggiato originario ed identificati nella Tavola 2.C con i numeri 4-14-19 non formano oggetto del dimensionamento previsto dalla proposta in esame e sono assoggettati ad intervento edilizio diretto. A chiarimento gli stessi risultano così identificati nella cartografia del RUE vigente:
 - Lotto 4: AUC-B Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione;
 - Lotti 14-19: ASP-BA : ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

- la revisione, eseguita alla capacità edificatoria e conseguentemente agli abitanti teorici potenziali, interferisce con il dimensionamento degli standard, rendendo pertanto obbligatoria la sola cessione di superfici da destinare a strada e parcheggi, essendo assolta nell'ambito di Piano Particolareggiato originario la quota di verde pubblico;

DATO ATTO CHE:

- la L.R. n° 24 marzo 2000 n° 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio” ha determinato un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- il Capo III del Titolo II della medesima legge regionale (artt. 28 e seg.) identifica gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel Piano Operativo Comunale (POC) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- in particolare l’art. 31 della L.R. n°20/2000 assegna al PUA l’attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti;
- il Comune di Malalbergo, in adempimento ai disposti di cui alla L.R. n°20/2000 e a decorrere dalla sua entrata in vigore, ha approvato la seguente strumentazione urbanistica :
 - PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 17.11.2009;
 - RUE approvato con delibera Consiglio Comunale n° 47 del 29.09.2010 e successive varianti approvate con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 30.11.2011, n° 44 del 27.09.2013, n° 3 del 03.02.2014, n° 35 del 31.07.2014, n° 50 del 27.10.2016, n° 25 del 21.06.2017, n° 6 del 28.03.2018 e n° 9 del 28.03.2019;
 - POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 23.05.2013

CONSIDERATO CHE:

- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n°24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- in data 26/05/2021 è entrato in vigore il PTM approvato con Delibera di Consiglio Metropolitan n°16 del 12/05/2021;
- in data 11/06/2021 è entrato in vigore il “Regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano” approvato con Delibera del Consiglio Metropolitan n°18 del 26/05/2021 e successiva modifica approvata con Delibera del Consiglio Metropolitan n. 36 del 27/07/2022;
- il comma 7 dell’ art. 6 L.R. n°24/2017 “Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile” dispone che “ *Non sono computate altresì nella quota massima “ (...) “le aree utilizzate per l’attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell’articolo 4.”*
- il comma 2 lett.a) dell’art. 51 del PTM “Fondo Perequativo Metropolitan e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse”, di fatto esclude dall’ assoggettabilità al fondo il lotto in esame essendo escluso dal computo della quota di consumo di suolo;
- a decorrere dalla data di entrata in vigore del PTM la disciplina del Territorio rurale è competenza della Città Metropolitana di Bologna, fatta salva quella afferente il patrimonio storico tutelato di competenza del PUG;

RICHIAMATE:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

- la Circolare Regionale PG/2018/0179478 “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica” del 14/03/2018;
- la DGR n°1956 del 22/11/2021 di approvazione de “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della L.r. n°24/2017 ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n°24/2017”, con particolare riferimento al Paragrafo 2 lettera c), in forza del quale entro il 01/01/2022 i Comuni possono adottare i PUA di cui all’art. 31 L.R. n°20/2000...*per i PUA di iniziativa privata non essendone prevista l’adozione fa fede la data di presentazione dello strumento al Comune;*
- la L.R. n°19 del 28/12/2021 “Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2022” con riferimento alle modifiche all’art. 4 L.R. n. 24/2017;
- il D.L. n. 152 del 06/11/2021, coordinato con la Legge di conversione n. 233 del 29/12/2021, recante ”Disposizioni urgenti per l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose” ed in particolare l’art. 18 per quanto nel merito della riduzione dei tempi del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS/VALSAT);

DATO ATTO CHE ai sensi dei sopra richiamati atti normativi regionali emanati in relazione alle procedure ammesse nel corso del periodo transitorio disposto ai sensi dell’art. 4 L.R. n°24/2017 fino al 31/12/2021 è ammessa l’adozione dei PUA di cui all’art. 31 L.R. n°20/2000 la cui approvazione e il relativo convenzionamento dovrà completarsi entro il 31/12/2023;

RICHIAMATE inoltre:

- la Delibera di Consiglio del Comune di Malalbergo n°11 del 24/03/2021 e la Delibera del Consiglio dell’Unione dei Comuni Terre di Pianura n°2 del 29/03/2021 relativa al CONFERIMENTO DELLE FUNZIONI IN MATERIA URBANISTICA;
- la Convenzione Rep. 71 del 02/04/2021 agli atti PG 5764 del 02/04/2021 tra i Comuni di Baricella, Granarolo dell’Emilia, Malalbergo, Minerbio e l’Unione Terre di Pianura, con particolare riferimento all’art.2 in ragione del quale *Vengono conferite all’Unione, tutte le funzioni di pianificazione urbanistica e territoriale di competenza comunale tra i quali l’esercizio in generale di tutte le funzioni e attività, di natura gestionale, di pianificazione urbanistica e territoriale di competenza comunale, e la partecipazione alla pianificazione territoriale sovraordinata, per tutti i Comuni dell’Unione, inclusa la conclusione dei procedimenti già avviati ai sensi della L.R. 20/2000;*

DATO ATTO CHE:

- con Determina n°579 del 31/12/2021 il Responsabile dell’Ufficio di Piano dell’Unione Terre di Pianura ha dato seguito all’autorizzazione al deposito degli elaborati integrativi del procedimento avviato in data 27/07/2016 ed in continuità con lo stesso;
- in data 17/02/2022 PG n°3277 l’avviso di avvenuta autorizzazione al deposito della proposta di piano è stato pubblicato sull’Albo Pretorio dell’Unione di Comuni Terre di Pianura n. 178, ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 24/2017 e degli artt. 7, 22, 35 della L.R. n°20/2000, per l’acquisizione delle osservazioni entro il 18/04/2022
- in data 18/02/2022 sull’Albo Pretorio del Comune di Malalbergo n°118 è stato pubblicato l’avviso di avvenuta autorizzazione al deposito della proposta di piano e disponibilità del materiale con accesso libero al sito web istituzionale dell’Unione Terre di Pianura;
- in data 28/03/2023 PG n°6886 si è proceduto alla pubblicazione sull’Albo Pretorio dell’Unione di Comuni Terre di Pianura n. 199 dell’avviso di deposito del Documento di

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

Valsat, unitamente alla documentazione relativa alla proposta di PUA, per l'acquisizione delle osservazioni fino al 12/05/2023, in ragione della riduzione dei termini disposta dall'art. 18 Legge n°233/2022 di conversione del D.L. n°152/2021

- con Determinazione del responsabile dell'Ufficio di Piano n°529 del 04/10/2023 si è dato atto della Conclusione dei lavori della Conferenza dei servizi di cui soprae dell'acquisizione dei pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente
- è stato acquisito agli atti il provvedimento del Sindaco metropolitano n. 280 del 14/11/2023, completo delle relazioni istruttorie, di formulazione delle osservazioni, espressione di valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valsat ed espressione in materia di vincolo sismico;

DATO ATTO CHE in ordine alle riserve espresse dalla Città Metropolitana sono stati acquisiti agli atti i puntuali riscontri di controdeduzione che si allegano alla presente a formarne parte integrale e sostanziale e contestuale adeguamento ai contenuti degli elaborati di piano;

PRESO ATTO degli elaborati grafico-progettuali depositati, successivamente modificati ed integrati a seguito dei contributi degli Enti, conservati agli atti dell'ufficio e pubblicati sulla pagina dedicata al Settore Governo del territorio – Ufficio di Piano sul sito web dell'Unione Terre di Pianura, come richiamati nell'elenco che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale (Allegato 2);

Visti:

- la L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 “Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio“ e s.m.i.;
- la L.R. n°24 del 21 dicembre 2017 “Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio“ e s.m.i.; gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;
- il D.lgs 33/2013 s.m.i.;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, è stato acquisito ed allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica espressa dal Responsabile di Servizio competente;

Dato atto che il contenuto integrale della seduta è registrato su appositi supporti informatici, conservati agli atti della Segreteria per la durata prevista dalle norme in vigore;

Con voti n. 8 favorevoli, n. 0 contrari, n. 2 astenuti (Consiglieri Mario Romeo e Sara Mazzini), dei n. 10 Consiglieri presenti, espressi per appello nominale;

DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni alle riserve espresse dalla Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco n. 280 del 14/11/2023 e la dichiarazione di sintesi, allegate alla presente a formarne parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- di approvare, per i motivi espressi in premessa, ai sensi e per gli effetti dell' art. 35 della L.R. 20/00 s.m.i.,il PUA Ambito 4 Altedo, i cui documenti ed elaborati costitutivi sono

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023

disponibili sul sito istituzionale dell'Unione Terre di Pianura, i quali formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione anche se non formalmente allegati (Allegato 2);

- di approvare lo schema di convenzione urbanistica, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 3);
- di provvedere al deposito degli elaborati presso la sede comunale per la libera consultazione, ai sensi degli artt. 34 e 35 comma 4 della L.R. n. 20/00 s.m.i.;
- di dare atto che ai sensi degli art. 35 della L.R. 20/00 s.m.i. il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel BURERT del relativo avviso di approvazione;
- di dare atto che l'approvazione del presente atto comporta l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità delle opere identificate negli elaborati grafici in cessione all'Amministrazione;
- di dare atto che la presente deliberazione:
 - esaurisce gli obblighi e i reciproci impegni assunti con la sottoscrizione dell'Accordo il 20/01/2016 ai sensi dell'Art. 18 L.R. n°20/2000 e recepito nel POC;
 - dispone una sospensione dell'attuazione dei reciproci impegni assunti tra l'Amministrazione e il Privato a fronte della sottoscrizione dell'Accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10/2012 sottoscritto il 13/02/2012 (Elab. 5 POC) e dell'atto Notaio Vico stipulato in data 25/03/2015 Rep. 126932/38522 rinviando alla fase di formazione del PUG la sede nella quale potranno essere circostanziate le modalità per una delocalizzazione della capacità edificatoria all'interno del territorio urbanizzato, in ottemperanza alle disposizioni del PTM per il territorio rurale.
- di conferire mandato al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio di procedere alla sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica, apportando modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie a tutela dell'interesse pubblico.

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

DELIBERA

Con successiva e separata votazione, voti n. 8 favorevoli, n. 0 contrari, n. 2 astenuti (Consiglieri Mario Romeo e Sara Mazzini), dei n. 10 Consiglieri presenti, espressi per appello nominale, la presente deliberazione, stante l'urgenza, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il contenuto integrale della seduta è registrato su appositi supporti informatici, conservati agli atti della Segreteria per la durata prevista dalle norme in vigore

La seduta è sciolta alle ore 18:11.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 23/11/2023



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 32 del 23/11/2023

OGGETTO:

**APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELL'AMBITO 4 SITO
NELLA FRAZIONE DI ALTEDO AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E
DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017**

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

IL SINDACO

GIOVANNINI MONIA

FIRMATO

. SEGRETARIO COMUNALE SOSTITUT

DOTT. ESPOSITO GIUSEPPE

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



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

Proposta di deliberazione al Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: SERVIZI CONFERITI ALL'UNIONE
Proposta N° 32/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELL'AMBITO 4 SITO NELLA FRAZIONE DI ALTEDO AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

Favorevole Contrario

Data 16/11/2023	IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
	IRENE EVANGELISTI

Favorevole

Contrario

COMUNE DI MALALBERGO
Unione dei Comuni Terre di Pianura

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
DELL'AMBITO 4 SITO NELLA FRAZIONE DI ALTEDO
AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R.20/2000
E DELL'ART.6 DELLA L.R.24/2017

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

IL PROPONENTE

Maglo' s.r.l.

Via Roma, 15

40051 - Altedo di Malalbergo (BO)

I PROGETTISTI

S.A.P. Studio Associato di Proge,azione

Via Dante n.11

40016 - San Giorgio di Piano (BO)

Ing. Brunelli Roberto

Ing. Davide Dall'Aglio

Controdeduzioni

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE NELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con la presente diamo risposta alle Osservazioni formulate, dalla Città Metropolitana, nella Relazione Istruttoria del 07/11/2023, Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco Metropolitan di Bologna - Fasc. 8.2.2.8/21/2022.

Ripercorrendo il documento sopra citato, siamo a relazionare quanto segue.

2.1 CONTINUITÀ DEL PROCEDIMENTO E COERENZA CON IL POC

OSSERVAZIONE 1 : Prendendo atto dell'ampliamento del perimetro di PUA nella revisione proposta e tenuto conto della continuità del procedimento urbanistico non costituente variante al 1° POC secondo le dichiarazioni del Comune, si chiede al Comune di includere nel PUA solo le aree già previste dal POC, con particolare attenzione agli ambiti di nuovo insediamento, effettuando quindi una puntuale ricognizione delle aree ricomprese nel PUA ed eventualmente apportando le necessarie modifiche progettuali. Si chiede inoltre di eliminare i riferimenti a una variante urbanistica in tutto gli elaborati di piano.

CONTRODEDUZIONE 1 : in corso di redazione

2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI

OSSERVAZIONE 2 : Rispetto alle dotazioni territoriali, rilevando l'esclusiva realizzazione di parcheggi pubblici rispetto alle nuove previsioni edificatorie, si chiede di rivedere il conteggio del verde pubblico escludendo le aiuole stradali, come indicato dall'art. 28, paragrafo 1, del PSC di Malalbergo, e prevedere l'eventuale realizzazione di ulteriori spazi verdi se necessario al raggiungimento dello standard minimo anche con la diminuzione dei parcheggi pubblici già progettati oltre il minimo richiesto. Tali conteggi dovranno comunque tenere conto dello standard minimo complessivo richiesto dal PSC di 30 mq per abitante insediato.

CONTRODEDUZIONE 2 : Le dotazioni territoriali sono state calcolate sull'insediamento complessivo del Piano, e sono state progettate, approvate e realizzate sulle indicazioni previste dal Piano, con norme che prevedevano nel conteggio del verde anche le aiuole stradali. Essendo la proposta in oggetto il completamento in notevole riduzione di un Piano in cui tutte le dotazioni sono già state realizzate, non si rileva la necessità di escludere dal calcolo le aiuole stradali.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi pubblici, la riduzione da 2.650 a 1.198 mq impedirebbe un adeguato spazio di manovra e renderebbe difficoltoso l'accesso ai l.o.b. Si ritiene dunque che le dotazioni siano adeguate all'intervento proposto.

2.3 MOBILITÀ SOSTENIBILE

OSSERVAZIONE 3 : Per favorire un maggiore ricorso a mezzi di trasporto sostenibili, si invita il Comune a mettere in atto tutte le azioni necessarie per garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti, nell'ottica di connessione tra viale S. Emidio e le Linee #7 e #16 della Bicipolitana sulla strada statale Porreana, garantendo l'accessibilità alle nuove previsioni residenziali. Inoltre si chiede di introdurre spazi di sosta coperti per le biciclette con punti di ricarica elettrica, oltre alla previsione di posti auto per mezzi elettrici pari ad almeno il 20% degli stalli perennali.

CONTRODEDUZIONE 3 : Se ne prende a.o, con la redazione (in corso) del futuro strumento urbanis=co si andrà ad assicurare l'accessibilità alla Bicipolitana con le nuove previsioni residenziali. Inoltre il nuovo Regolamento Edilizio, andrà a normare la previsione della quan=tà di pos= auto con ricarica per mezzi ele,rici e l'introduzione degli spazi des=na= alla sosta e ricarica delle bicic,e ele,riche, sia per i parcheggi pubblici che per quelli per=enziali. Per quanto riguarda la realizzazione delle presen= opere di urbanizzazione le stesse saranno disciplinate dalle norme vigen= all'a,o della presentazione del =tolo edilizio.

2.4 CLIMA ACUSTICO

OSSERVAZIONE 4 : Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM e ARPAE APAM, tenuto conto del rispe,o dei limi= di classe acus=ca dimostrato per le nuove residenze, si chiede di inserire nella Dichiarazione di sintesi la garanzia dell'adozione di opportune misure volte a migliorare il comfort acus=co delle abitazioni maggiormente esposte al rumore stradale, nelle successive fasi proge,uali.

CONTRODEDUZIONE 4: Come previsto dall'a,uale norma=va di se,ore, contestualmente al deposito dei =toli edilizi, si ado,eranno tu,e le opportune e necessarie misure, volte a migliorare il comfort acus=co delle abitazioni maggiormente esposte al rumore stradale. Tale disposizione sarà inserita nelle Dichiarazione di Sintesi.

2.5 RISCHIO IDRAULICO

OSSERVAZIONE 5 : Rispe,o al rischio alluvionale, si chiede di riportare nelle NTA le misure di riduzione della vulnerabilità in parte già previste nel PUA, quali l'innalzamento della quota del piano terra dei fabbrica= rispe,o al piano campagna, prevedendo il divieto di realizzazione di piani seminterra= oltre che interra= e si raccomanda di ado,are tuB gli accorgimen= u=li per la compa=bilità degli interven= con la pericolosità idraulica presente in sede di =tolo abilita=vo. Infine si chiede al Comune di riportare espressamente nella Dichiarazione di Sintesi l'impegno a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni nell'area e a verificare che siano garan==, in caso di alluvioni, tuB i collegamen= e le connessioni infrastru,urali.

CONTRODEDUZIONE 5 : Sono sta= riportate nelle NTA della presente Variante al PUA le misure di riduzione della vulnerabilità, quali l'innalzamento della quota del piano terra dei fabbrica= rispe,o al piano campagna e il divieto di realizzazione di piani seminterra= oltre che interra=. Inoltre si riporterà nella Dichiarazione di Sintesi, l'impegno a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni nell'area garantendo, in caso di alluvioni, tuB i collegamen= e le connessioni infrastru,urali. A tal proposito si allegano le NTA aggiornate alla presente osservazione.

2.6 ACQUE REFLUE

OSSERVAZIONE 6 : In merito alle acque reflue, si chiede, in base a quanto riportato da ARPAE AACM, di indicare nella Dichiarazione di Sintesi gli impegni rela=vi agli interven= di potenziamento della capacità di trasporto delle acque nel sistema fognario esistente, nonché alle opere necessarie affinché le acque bianche confluiscono in adeguato corpo idrico superficiale.

CONTRODEDUZIONE 6: Se ne prende a,o, tu,avia si rimanda al Parere emesso da ARPAE AACM che evidenzia che il depuratore intercomunale di Baricella è stato messo a norma e la sua capacità depura=va risulta adeguata rispe,o agli interven= previs=. Si riporteranno nella Dichiarazione di Sintesi gli impegni rela=vi agli interven= di potenziamento della capacità di trasporto delle acque, bianche e nere, nel sistema fognario esistente.

2.7 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

OSSERVAZIONE 7 : Si richiama di garanzia nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

CONTRODEDUZIONE 7 : Si segnala che nello Schema di Convenzione allegato alla presente Variante al PUA (coordinato con l'invio al Comune di Malalbergo prot. n. 17617 del 04-10-2023, e all'Unione Terre di Pianura prot. n. 24659 del 04-10-2023), all'Art. 9 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE E SANZIONI, sono riportati gli obblighi a carico del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

Inoltre all'Art. 12 - TEMPI DI ATTUAZIONE, sono riportati gli adempimenti attuativi, vincolati dalle seguenti tempistiche (cronoprogramma interventi):

- a) entro 1 anno decorrente dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune il progetto finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi nel primo lotto fondiario, al quale si applica quanto previsto dalla L.R. 15/2013;
- b) entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, dovranno essere ultimati gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione.

Si ritiene pertanto che sia garantita la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti.

San Giorgio di Piano lì 17/11/2023

In Fede

Ing. Roberto Brunelli

Ing. Davide Dall'Aglio

COMUNE DI MALALBERGO
Unione dei Comuni Terre di Pianura

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
DELL'AMBITO 4 SITO NELLA FRAZIONE DI ALTEDO
AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R.20/2000
E DELL'ART.6 DELLA L.R.24/2017

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

IL PROPONENTE

Maglo' s.r.l.

Via Roma, 15

40051 - Altedo di Malalbergo (BO)

I PROGETTISTI

S.A.P. Studio Associato di Proge,azione

Via Dante n.11

40016 - San Giorgio di Piano (BO)

Ing. Brunelli Roberto

Ing. Davide Dall'Aglio

Integrazione Controdeduzioni

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE NELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con la presente diamo risposta alle Osservazioni formulate, dalla Ci,à Metropolitana, nella Relazione Istrutoria del 07/11/2023, Allegato n. 1 all'A,o del Sindaco Metropolitan di Bologna - Fasc. 8.2.2.8/21/2022.

Ripercorrendo il documento sopra citato, siamo a relazionare quanto segue.

2.1 CONTINUITÀ DEL PROCEDIMENTO E COERENZA CON IL POC

OSSERVAZIONE 1 : Prendendo a,o dell'ampliamento del perimetro di PUA nella revisione proposta e tenuto conto della continuità del procedimento urbanistico non costante variante al 1° POC secondo le dichiarazioni del Comune, si chiede al Comune di includere nel PUA solo le aree già previste dal POC, con particolare attenzione agli ambiti di nuovo insediamento, effettuando quindi una puntuale ricognizione delle aree ricomprese nel PUA ed eventualmente apportando le necessarie modifiche progettuali. Si chiede inoltre di eliminare i riferimenti a una variante urbanistica in tuB gli elaborati di piano.

CONTRODEDUZIONE 1 :

Si preme, e che ai sensi dell'art. 35 della legge regionale n. 20/2020, che disciplina il procedimento di approvazione dei PUA, la Ci,à metropolitana "può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore".

Nella Relazione istrutoria la Ci,à Metropolitana riconosce "la coerenza del PUA in oggetto con il PSC vigente del Comune di Malalbergo" e non rileva elementi di contrasto con piani sopravvenuti di livello superiore.

L'Osservazione 1 non rientra quindi tra quelle che, ai sensi dell'art. 35, comma 4 della legge regionale n. 20/2000, necessiterebbero di motivazione puntuale e circostanziata da parte del Comune. Né la previsione normativa sopra richiamata può ritenersi modificata dalla circolare regionale del 1° febbraio 2010.

Del resto, la stessa Osservazione non richiede lo stralcio dei loB 5, 5a e 5b.

Ciò premesso, per completezza si evidenzia quanto segue.

La proposta di PUA oggetto delle osservazioni è l'esito di un complesso percorso amministrativo che ha sempre considerato in maniera contestuale ed organica i loB 1, 4a, 4b, 5, 5a, 5b, 6a. La Ci,à Metropolitana, infatti, conferma che i terreni in questione sono stati "considerati ai fini della valutazione della capacità edificatoria dell'intero ambito 4".

Si tratta, quindi, di aree "già previste dal POC", come emerge anche dalle seguenti considerazioni:

a) L'area oggetto della proposta di PUA, nella sua interezza, è stata dapprima interessata da un piano parcoloreggiato di iniziativa privata approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 24 del 29 maggio 1996, con Convenzione sottoscritta il 23 maggio 1999 e successivamente modificata.

In esecuzione del Piano parcoloreggiato sono state realizzate tutte le dotazioni e opere di urbanizzazione (parcheggi, strade, verde pubblico, campi da gioco, struttura polivalente) a servizio anche dei loB di cui all'odierna proposta di PUA e tutte acquisite al patrimonio comunale.

b) La Relazione al PSC del Comune di Malalbergo individua come prioritarie, per quanto riguarda la frazione di Altedo, tutte le attività che possano comportare l'acquisizione di aree e risorse in primo luogo destinate al completamento (in sicurezza) della circonvallazione interna e la possibilità di riempire alcuni "vuoti urbani" ancora presenti. Il PSC individua tra gli "Ambiti di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani", collocati all'interno del territorio urbanizzato di Altedo, l'areale ANS-C 4;

c) Con delibera della Giunta n. 2 del 13 gennaio 2011 il Comune approvava apposito Avviso al fine di sollecitare le proposte pervenute per il perseguimento degli obiettivi del PSC.

A seguito della proposta pervenuta da Maglò s.r.l. ed altri, con delibera della Giunta n. 14 del 6 febbraio 2012 veniva approvato un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della legge reg. n. 20/2000 per l'attuazione dell'ambito di nuova espansione ubicato nella frazione di Altedo denominato "Ambito 4". L'Accordo veniva sottoscritto in data 26 aprile 2013.

La proposta prevedeva l'attuazione dell'Ambito per nuovi insediamenti urbani n. 4 ad Altedo mediante l'attuazione di 7 l.o.b. edificabili, di aree a verde pubblico e parcheggi pubblici dimensionate in conformità alle norme del PSC, di opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, piste ciclabili; con trasformazione in superficie residenziale dei l.o.b. n. 1 - 4/a - 4/b - 5 - 5/a - 5/b - 6 (ex 03) per complessivi mq. 11.400 di SU pari a n. 160 alloggi oltre a mq. 3.234 di Sa (20 mq circa per alloggio destinato esclusivamente per autorimesse e canine) e, per totali e complessivi mq. 14.634".

L'Accordo ha confermato la considerazione integrata degli interventi, prevedendone l'attuazione in due fasi:

- (prima fase) mq 7.455 di Superficie Utile oltre a 2.115 mq di Superficie Accessoria, (per complessivi mq. 9.570) nei l.o.b. 1-4a-4b-6 ed ulteriori 400 mq di Su in area esterna al Comparto (L.o. D - Fg 46 Mapp. 133-518p);
- (seconda fase): mq 3.945 di Superficie Utile oltre a 1.119 mq di Superficie Accessoria (per complessivi mq. 5.064) nei l.o.b. 5-5a-5b.

Inoltre:

- veniva prevista la costruzione in due fasi di un'infrastruttura stradale (nuova viabilità alternata alla Via Ortolani) comprensiva di pista ciclabile a margine della stessa e nuova pista ciclopeditonale di collegamento dalla Via Ortolani al Cimitero di Altedo per un importo stimato di euro 471.006,63 (prima fase) e di euro 425.895,29 (seconda fase).

L'Accordo stabiliva, inoltre, la possibilità di realizzare edifici avente altezza massima sino a 17,5 metri, sia in relazione alla prima fase che alla seconda fase.

Quindi, dall'Accordo risulta la contestuale e coerente considerazione e la continuità di attuazione dei l.o.b. 1, 4a, 4b, 5, 5a, 5b e 6, tutte destinate al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato.

Le due fasi venivano previste unicamente allo scopo di distribuire in maniera sostenibile nel tempo la realizzazione degli interventi che, in quel momento, erano prospetti per una superficie complessiva di mq. 14.634.

d) L'Accordo veniva recepito nel POC approvato dal Comune con delibera del Consiglio n. 21 del 25 maggio 2013.

Il POC del 2013 individuava un perimetro complessivo che comprende quello oggetto dell'Accordo e confermava l'attuazione in due fasi.

Nella Relazione al POC si legge:

“All’Ambito 4 il PSC ha assegnato la seguente capacità edificatoria:

SF = mq 10.000 circa

- Massima edificabilità = mq 4.800 di SU

Gli Accordi in sede di POC, hanno portato a fissare i seguenti Diritti Edificatori (DE):

SF = mq 19.500 circa

- Massima edificabilità prevista nell’Ambito 4 = mq 11.400 di SU + 3.234 di SA

- Edificabilità aggiuntiva = mq 400 di SU + 113 di SA

- Totale edificabilità prevista nell’Ambito 4 = mq 11.800 di SU + 3.347 di SA

- Il DE pubblico (pari al 33,40% del totale) risulta essere di mq 3.945 di SU (11.800 x 0,334)

- Il DE privato (pari al 66,60% del totale) risulta essere di mq 7.855 di SU (11.800 x 0,666).

e) Il privato, d’accordo con il Comune, anticipando il PUA, realizzava l’opera stradale (viabilità alternativa alla Via Ortolani) prevista dall’Accordo ex art. 18 della legge regionale n. 20/2000 recepito dal POC.

La Relazione al POC sostiene che l’opera permette “di rendere maggiormente scorrevole la viabilità ad ovest dell’abitato di Altedo, in connessione a sud con la S.S. 64 e a nord con la S.P. 20 via Chiavicone. Ciò consente il decongestionamento del centro urbano dal traffico destinato alla zona produttiva ed agli insediamenti residenziali di recente realizzazione nel settore ovest dell’abitato di Altedo”.

Dunque, si tratta di un’opera che per l’importanza e le dimensioni era considerata nell’Accordo ex art. 18 della legge regionale n. 20/2000 funzionale a tuB i loB oggi, o dell’odierna proposta di PUA.

f) Le Norme Tecniche di attuazione del POC approvato:

- hanno assegnato all’Ambito ANS C-4 una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 15.147, di cui 11.800 mq di Superficie Utile (11.400 mq + 400 mq) e 3.347 mq di Superficie Accessoria (3.234 mq + 113 mq) così suddivisi:

- DE prima fase = 7.855 mq SU (7.455 mq + 400 mq) + 2.228 mq SA (2.115 mq + 113 mq) ad uso residenziale
- DE seconda fase = 3.945 mq di SU + 1.119 mq di SA ad uso terziario/commerciale

Per il calcolo delle Dotazioni territoriali (30 mq/ab = 24 mq/ab Verde + 6 mq/ab Parcheggi) le Norme Tecniche rinviano alla verifica di quelle già realizzate nell’ambito del piano parcolareggiato a iniziativa privata di cui alla Convenzione sottoscritta il 23 maggio 1999 e successive modificazioni.

g) La Maglò s.r.l. depositava in data 27 luglio 2016 una proposta di PUA relativa al subAmbito 4a del POC della frazione di Altedo, successivamente integrata, oggi, o dell’atto del Sindaco della Città Metropolitana n. 164 del 16 settembre 2020.

La proposta di PUA recava anch’essa un perimetro corrispondente a quello dei loB 1, 4a, 4b, 5, 5a, 5b e 6a, pur rimanendo nell’ambito di attuazione in due fasi e quindi limitando l’operatività del PUA ai loB 1, 4a, 4b e 6a.

La proposta rimaneva non approvata dal Comune e venivano avviate interlocuzioni con la Maglò s.r.l. al fine di arrivare ad una riduzione della capacità edificatoria.

h) Pertanto, alla fine del 2021 la Maglò s.r.l. depositava un’ulteriore proposta di PUA.

La proposta di PUA contempla l'attuazione della sola funzione residenziale per complessivi 6.390 mq. di Superficie U=le, suddivisi nei loB 1, 4a, 4b, 5, 5a, 5b e 6a nell'ambito già interessato dal Piano Par=colareggiato ad iniziativa privata che le Norme Tecniche e la cartografia del PSC e il RUE Vigente hanno recepito nell'Ambito AUC-B.

Si tratta di una consistente riduzione rispetto alla superficie u=le prevista in precedenza: il POC approvato e le Norme Tecniche individuavano una quota complessiva pari a 11.400 mq di Superficie U=le per i loB 1, 4a, 4b, 5, 5a, 5b e 6a e, per i soli loB 1, 4a, 4b e 6, una superficie u=le di 7.455 mq.

A conferma del fatto che i loB 1, 4a, 4b, 5, 5a, 5b e 6a sono sempre stati considerati in maniera contestuale ed organica, la proposta di PUA evidenzia che gli interventi di urbanizzazione primaria richiesti per soddisfare gli standard riguardano esclusivamente la realizzazione di un tratto di strada di penetrazione, con marciapiede e relativi parcheggi al servizio dei loB 5, 5a e 5b, mentre per quanto riguarda le aree destinate a verde pubblico lo standard è già soddisfatto in ragione di quanto realizzato in attuazione del piano par=colareggiato ad iniziativa privata.

i) Stante la consistente riduzione della Superficie U=le, che nella proposta di PUA è addirittura inferiore (per oltre 1.000 mq) a quella originariamente pianificata per i soli loB 1, 4a, 4b e 6a, non vi è più ragione di mantenere la previsione di due distinte fasi attuative.

Il progetto di PUA individua infatti un sistema razionale di interventi in conformità al PSC e al POC perché:

- prevede complessivamente una Superficie U=le largamente inferiore a quella prevista dal POC per la sola prima fase di attuazione: è stata eliminata la parte ad uso terziario/commerciale e per 6.390 mq è prevista la destinazione ad uso residenziale per un totale di 90 alloggi (in luogo dei 105 alloggi in origine previsti per i soli loB 1, 4a, 4b e 6a, cui si aggiungevano altri 55 alloggi per i restanti loB);
- distribuisce la Superficie U=le, così ridotta, tra tutti i loB già oggi, dall'Accordo ex art. 18 della legge reg. n. 20/2000 recepito dal POC che, quindi, considerava tali loB all'interno di un unico perimetro;
- permette di ricollegare al PUA, come previsto anche dal POC, l'infrastruttura stradale già realizzata, per la quale il privato ha sostenuto una spesa complessiva di euro 425.895,29 e le altre dotazioni territoriali già realizzate in attuazione del Piano par=colareggiato di cui alla Convenzione del 1999;
- risponde all'esigenza della progettazione unitaria dell'insediamento, già evidenziata nel POC, al fine della programmazione dell'esecuzione dei manufatti in relazione alle connesse dotazioni territoriali.
- chiude definitivamente una programmazione territoriale che ha visto un eccesso di "stralci di attuazione".

Fermo quanto sopra, la proposta di PUA presenta benefici che verrebbero frustrati dall'eventuale stralcio dei loB 5, 5a e 5b. Infatti:

- consente (con riduzione delle edificazioni originariamente previste) il superamento di un vuoto urbano che altrimenti permarrebbe e risulterebbe irrazionale rispetto al contesto urbanizzato in cui tutti i loB oggi, della proposta di PUA si collocano, in tal modo promuovendo un ordinato sviluppo dei tessuti urbani ed impedendo la creazione di porzioni di territorio destinate al degrado in quanto non diversamente utilizzabili;
- assicura la riduzione delle altezze degli edifici, da 17,50 metri (cfr. l'Accordo ex art. 18 della legge reg. n. 20/2000) a 15 metri;
- riduce la pressione antropica che si avrebbe invece se la capacità edificatoria venisse concentrata nei soli loB 1, 4a, 4b e 6a, come accadrebbe in caso di stralcio dei loB 5, 5a e 5b;
- assicura una superficie permeabile pari al 50% della superficie del singolo lotto;

Il fatto che neanche la Città Metropolitana chieda di stralciare alcuno dei loB è confermato dal prosieguo della Relazione istruttorie che conteneva Osservazioni riferite ai loB sopra elencati nel loro complesso.

Questo è particolarmente evidente, ad esempio, per l'Osservazione 2 concernente le dotazioni territoriali.

In conclusione, si ritiene che per tutte le ragioni sopra evidenziate la proposta di PUA sia coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale e con le aree di cui all'Accordo ex art. 18 della legge n. 20/2020 e quindi già previste dal POC approvato dal Comune.

San Giorgio di Piano lì 20/11/2023

In Fede

Ing. Roberto Brunelli

Ing. Davide Dall'Aglio



**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO**

COMUNE DI MALBERGO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELL'AMBITO 4
SITO NELLA FRAZIONE DI ALTEDO
AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017**

DICHIARAZIONE DI SINTESI VALSAT

ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera b) del D. Lgs 152/2006 e succ. mod. ed integ.

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO UFFICIO DI PIANO

La parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., recante norme in materia ambientale, prevede che ogni piano o programma che possa determinare impatti di rilievo sull'ambiente debba prevedere una Valutazione Ambientale Strategica che ponga in evidenza gli eventuali interventi di sostenibilità per l'attuazione delle previsioni.

Nella fase di elaborazione del PUA relativo all'Ambito 4 sito nella frazione di Altedo è stato redatto il Rapporto Ambientale - Valsat, in approfondimento della Valsat del Piano Strutturale Comunale.

Tale atto è stato sottoposto all'esame della Città Metropolitana quale autorità competente che, a seguito della propria attività tecnico-istruttoria, all'acquisizione e valutazione di tutta la documentazione presentata, ha espresso il proprio Parere Motivato sulla proposta di piano e sul rapporto ambientale.

Il presente documento costituisce la "Dichiarazione di Sintesi" prevista alla lettera b) del comma 1 dell'Art. 17 del D.lgs. 152/06, come momento centrale dell'informazione sulla decisione presa dall'Autorità competente a seguito della valutazione del Rapporto Ambientale/VALSAT PUA relativo all'Ambito 4.

La "Dichiarazione di sintesi" ha il compito di:

- illustrare in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel PUA;
- come si è tenuto conto della VALSAT e degli esiti delle consultazioni;
- dare atto del recepimento, totale o parziale, del "parere motivato" espresso dall'autorità competente.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT/VAS), costituisce parte integrante del processo di elaborazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Si tratta di uno strumento finalizzato a verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore, e dalle disposizioni vigenti ai diversi livelli di governo.

In quanto strumento di valutazione, la ValSAT/VAS deve costituire non tanto un momento di verifica, quanto uno strumento di supporto delle decisioni, che migliora la qualità e la coerenza delle scelte di piano.

Come tutti gli strumenti valutativi essa, infatti, individua preventivamente gli effetti che possono derivare dall'attuazione di diverse scelte di piano, e pertanto deve consentire di motivare le scelte stesse in relazione alla maggiore efficacia rispetto agli obiettivi dichiarati nel processo di pianificazione.

E' pure compito della ValSAT/VAS l'individuazione delle condizioni da porre alle trasformazioni del territorio, e delle misure di pianificazione volte ad impedire, mitigare o compensare, gli effetti negativi delle scelte.

In relazione alle scelte strategiche, contenute nel PSC approvato del Comune di Malalbergo, la ValSAT/VAS allegata al PUA, fornisce gli elementi conoscitivi e valutativi utili a formulare le scelte definitive del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento di tali scelte, in rapporto alle caratteristiche e allo stato del territorio.

LA CONSULTAZIONE DEGLI ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Ai fini dell'espressione dei pareri ambientali sulla Valsat, sono stati richiesti i propri contributi ai seguenti Enti nel corso della conferenza dei servizi sono state acquisite le relative valutazioni in materia ambientale, che in particolare qui si richiamano:

- o P.G. n. 3441 del 21/02/2022, parere Regione Emilia Romagna – Servizio Difesa del Suolo della Costa e Bonifica
- o P.G. n. 7819 del 19/04/2022, parere ATERSIR
- o P.G. n. 8899 del 17/04/2023, parere Regione Emilia Romagna - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno - Ufficio Territoriale Di Bologna



SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO UFFICIO DI PIANO

- P.G. n. 9699 del 26/04/2023, parere Consorzio della Bonifica Renana - Settore Istruttorie Tecniche
- P.G. n. 11102 del 12/05/2023, parere Hera S.p.A. e Inrete Distribuzione Energia S.p.A
- P.G. n. 12090 del 24/05/2023, Parere AUSL - Dipartimento di Sanità Pubblica - UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita (SC)
- P.G. n. 14471 del 20/06/2023, parere ARPAE – Distretto di Pianura – Imola

I pareri resi in sede di conferenza dei servizi sono stati recepiti all'interno del procedimento istruttorio e gli elaborati sono stati coordinati alle prescrizioni in essi contenuti. Si richiama a tal proposito la Determinazione Conclusiva della Conferenza dei servizi n°529 del 04/10/2023.

Riserve e Parere Motivato della Città Metropolitana in qualità di Autorità Competente ***Conclusioni della Valutazione Ambientale***

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante in oggetto, condizionata a l recepimento delle riserve e osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali e delle relative prescrizioni, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni di natura ambientale indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE AACM (allegato A).

Le riserve formulate con l'Atto del Sindaco Metropolitan sono state puntualmente controdedotte e i contenuti recepiti all'interno del procedimento e gli elaborati sono stati ulteriormente coordinati alle prescrizioni in esse contenute.

Recepimento degli esiti della Valsat

Di tali pareri si è tenuto conto apportando le condivise integrazioni e specificazioni negli elaborati a corredo del PUA, nella Relazione e nell'elaborato di Valsat.

In relazione alla Riserva n°4 si da atto che in sede di rilascio di permesso di costruire dovranno essere acquisiti i documenti di valutazione acustica.

In relazione alla Riserva n°6 si da atto del recepimento nelle Norme Tecniche di attuazione del PUA, rinviando all'elaborazione del PUG l'assunzione di impegni per il potenziamento della rete.

Dichiarazione di recepimento

Con il presente documento si dà quindi atto di avere recepito i pareri e le osservazioni degli Enti competenti in materia ambientale e le riserve espresse con Atto del Sindaco metropolitan n°n. 280 del 14/11/2023 per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'Ambito 4 sito nella frazione di Altedo, Comune di Malalbergo

Il Responsabile del Settore Governo del Territorio¹

Ing. Irene Evangelisti

¹ Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

ELENCO ELABORATI – elaborati per approvazione

TITOLO		ISTANZA (ADOZIONE)	I INTEGRA	II INTEGRA	III INTEGRA	IV INTEGRA	V INTEGRA	CONTRO- DEDUZIONI
1 – Stato di fatto								
1.A	Planimetria generale del POC 1		PG 11660/2022		PG 3300/2023			
1.B	Planimetria generale dello stato di fatto		PG 11660/2022		PG 3300/2023			
1.C	Documentazione Fotografica			PG 19649/2022				
1.D	Planimetria viabilità realizzata	PG 27489/2021 (ex tav. 02)			PG 3300/2023	PG 10871/2023		
1.E	Planimetria Analisi Mobilità Pubblico/Privato					PG 10871/2023		
1.F	Planimetria Cronistoria Strumenti Urbanistici					PG 11283/2023		
2 – Progetto architettonico								
2.A	Planimetria di progetto di variante	PG 27489/2021 (ex tav. 01)	PG 11660/2022	PG 19649/2022	PG 3300/2023			
2.B	Planimetria di comparazione degli interventi		PG 11660/2022	PG 19649/2022	PG 3300/2023			
2.C	Planimetria Dotazioni Territoriali e Cessioni			PG 19649/2022	PG 3300/2023	PG 10871/2023	PG 24380/2023	
2.D	Tipologie Edilizie			PG 19649/2022				

3 – Progetto opere di urbanizzazione							
3.A	Relazione tecnica generale		PG 11660/2022				
3.B	Stima opere urbanizzazione Altedo - Computo		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.B	Stima opere urbanizzazione Altedo - Libretto					PG 24380/2023	
3.C	Planimetria ATTUALE		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.D	Planimetria Progetto FOGNE		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.E	Planimetria Progetto ACQUA-GAS		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.F	Planimetria Progetto ILLUMINAZIONE		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.G	Illuminazione pubblica Relazione tecnica e calcoli		PG 11660/2022				
3.H	Planimetria Progetto ENEL		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.I	Planimetria Progetto TELECOM		PG 11660/2022			PG 24380/2023	
3.J	Planimetria Progetto STRADA		PG 11660/2022			PG 24659/2023	
3.K	Relazione sulla riduzione del rischio idraulico		PG 11660/2022				
Altri elaborati							
4	Norme Tecniche di Attuazione		PG 11660/2022	PG 19649/2022	PG 3300/2023		PG 28514/2023

5	Studio Geologico		PG 11713/2022				
6	Documentazione di clima e impatto acustico		PG 11713/2022	PG 21526/2022			
7	Valsat – Rapporto ambientale			PG 21526/2022		PG 10871/2023	
8	Sintesi non tecnica della Valsat			PG 21526/2022		PG 10871/2023	
9	Analisi traffico: studio impatto sulla rete stradale			PG 19649/2022			
10	Relazione illustrativa	PG 27489/2021	PG 11660/2022	PG 19649/2022	PG 4219/2023		
11	Schema di Convenzione (in bozza)			PG 19649/2022	PG 3300/2023	PG 24659/2023	
	Individuazione catastale area Variante PUA					PG 21634/2023	
	Controdeduzioni Osservazioni 2-7 CM						PG 28514/2023
	Controdeduzioni Osservazione 1 CM						PG 28555/2023

CONVENZIONE
per l'esecuzione di P.U.A. Ambito 4 Altedo

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno 2023 (duemilaventitre), questo giorno di **/**/****

In *****

Davanti a me Dottor ***** , Notaio in **** , iscritto al Collegio Notarile di ***** ,
si sono costituiti i Signori:

- ***** , nato a ***** (**) il giorno **/**/**** domiciliato per la carica a Malalbergo (BO), nella Residenza Municipale, Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del 4° settore del "**COMUNE DI MALALBERGO**", con sede in Malalbergo (BO), Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, Codice Fiscale 80008310379, P. IVA 00701931206, a quanto appreso autorizzato ai sensi del Decreto Legislativo 267/2000;

e quali soggetti attuatori:

- SGARGI MAURO, nato a ***** (**) il giorno **/**/****, domiciliato per la carica in ***** (****), Via ***** n. ***** , che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di:
 - amministratore unico della società "**MAGLO' S.R.L.**", con sede legale in Malalbergo (BO), Via Roma n. 15, Codice Fiscale, P.IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 01916621202, (in seguito denominato Soggetto Attuatore) a quanto appreso autorizzato dal vigente Statuto Sociale;
 - Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**LEONARDO MS S.R.L.**", con sede legale in Malalbergo (BO), Via Roma n. 15, Codice Fiscale e numero Registro Imprese di Bologna: 03021860378, P. IVA 00590111209, a quanto appreso autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data **/**/****
- FAZZANO DAVIDE, nato a ***** (**) il giorno **/**/****, domiciliato per la carica in ***** (****), Via ***** n. ***** , che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**LA NUVOLE IMMOBILIARE S.R.L.**", con sede legale in Bologna (BO), Via Riva di Reno n. 23, Codice Fiscale, Partita IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 03307021208, a quanto appreso autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data **/**/**** Codice Fiscale, P.IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 02070331208;

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

RICHIAMATI:

- la Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 29/05/1996 di approvazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo della porzione inedita sita nella frazione di Altedo ed identificata più precisamente come "Zona D.3" della Variante al PRG approvata con DGP n°554 del 14/07/1997 e regolamentata dall'art.31 delle NTA della variante stessa, già inserita nel PPA del Comune di Malalbergo con DCC n°45 del 26/05/1992;
- la convenzione urbanistica attuativa del P.P.I.P. sottoscritta in data

23/05/1999 Rep. 28572/6952 a firma del Notaio Dott. Aldo Dalla Rovere e successivi atti integrativi del 20/10/2000 Rep. 52279/21236, del 02/02/2004 Rep. 55444/23595 e del 19/11/2007 Rep. 58498/26003;

- la Determina n°278 del 23/06/2005 di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria per la successiva presa in carico da parte del Comune di Malalbergo;
- l'atto Notaio Bonoli Rep. 59921/27199 del 17/02/2010 di cessione gratuita al Comune di Malalbergo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla citata convenzione del 23/05/1999 Rep. 28572/6952;

PREMESSO CHE

- la L.R. n°20 del 24/03/2000 s.m.i prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articoli in P.S.C, P.O.C, R.U.E, P.U.A.;
- ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. il Comune di Malalbergo ha approvato:
 - con delibera Consiglio Comunale n° 49 del 17/11/2009 il Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - con delibera Consiglio Comunale n° 47 del 29/9/2010 il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
 - con Delibera del Consiglio Comunale n°21 del 23/05/2013 il POC 1 attuativo del PSC;
- il PSC individua tra gli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" nella Tav. n. 1 - Assetto Territoriale l'areale ANS-C 4 all'interno del territorio urbanizzato di Altedo

DATO ATTO CHE:

- al fine di dare completa attuazione al disegno urbano dell'abitato di Altedo nella porzione interna al perimetro del PPIP di cui sopra e non completata, con Delibera di Giunta n° 14 del 06/02/2012 il Comune di Malalbergo ha approvato l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n°20/2000 per l'attuazione dell'Ambito di nuova espansione ubicato nella frazione denominato "Ambito 4", successivamente modificato con delibera della Giunta Comunale n. 128 del 15/11/2012;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 23/05/2013 ha approvato il POC 1 recependo, tra gli altri, l'accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 di cui sopra come modificato e già sottoscritto il giorno 26/04/2013 (**Elab. 5 POC**) il quale più precisamente:
 - consente l'attuazione di una superficie complessiva pari a mq 11.400 di Superficie Utile oltre a 3.234 mq di Superficie Accessoria (per complessivi **mq. 14.634**) nei lotti 1-4a-4b-5-5a-5b-6 con realizzazione in due fasi così distinte:
 - Prima fase (POC1): mq 7.455 di Superficie Utile oltre a 2.115 mq di Superficie Accessoria, (per complessivi **mq. 9.570**) nei lotti 1-4a-4b-6 ed **ulteriori 400 mq di Su** in area esterna al Comparto (**Lotto D** - Fg 46 Mapp. 133-518p);
 - Seconda fase (POC2):mq 3.945 di Superficie Utile oltre a 1.119 mq di Superficie Accessoria (per complessivi **mq. 5.064**) nei lotti 5-5a-5b;
 - dispone la costruzione in due fasi di una infrastruttura stradale (nuova viabilità alternativa alla Via Ortolani) comprensiva di pista ciclabile a margine della stessa e nuova pista ciclopedonale di collegamento dalla Via Ortolani al Cimitero di Altedo;

- indica una stima dell'importo previsto per la realizzazione della infrastruttura stradale di compensazione per i due stralci rispettivamente pari a € 471.006,63 il primo e € 425.895,29 il secondo;
- integra e assegna al Subambito 4a il **Lotto D** a fronte dell'Accordo per acquisizione terreni Tassinari-Casaroli via Roma (ALTEDO) già approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10 del 06/02/2012 e sottoscritto il giorno 13/02/2012, anch'esso recepito all'interno del POC approvato.

le Norme tecniche di Attuazione del POC approvato (Elab. 2):

- assegnano all'Ambito ANS C-4 una capacità edificatoria complessiva pari a **mq. 15.147**, di cui 11.800 mq di Superficie Utile (11.400 mq + 400 mq) e 3.347 mq di Superficie Accessoria (3.234 mq +113 mq) **così suddivisi:**
 - DE primo POC = 7.855 mq SU (7.455 mq +400 mq) + 2.228 mq SA (2.115 mq+113 mq) ad uso residenziale
 - DE successivi POC = 3.945 mq di SU + 1.119 mq di SA ad uso terziario/commerciale
 - per il calcolo delle Dotazioni territoriali (30 mq/ab = 24 mq/ab Verde + 6 mq/ab Parcheggi) rinviano alla verifica di quelle già realizzate nell'ambito del P.P.I.P. approvato e concluso e comunque siano tali da garantire una superficie complessiva non inferiore a mq. 7.350.
 - nella parte "*Quote a disposizione per esigenze non preventivabili*" assegnano al Subambito 4a il Lotto D parte dell'Accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10 del 06/02/2012 sottoscritto il giorno 13/02/2012 (acquisizione terreni Tassinari-Casaroli via Roma (ALTEDO))

RICHIAMATI:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 18/11/2013 di approvazione del progetto preliminare, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 25/06/2015 di approvazione del progetto definitivo e la Determinazione Dirigenziale n. 394 del 18/09/2015 di approvazione del progetto esecutivo per la realizzazione del primo stralcio funzionale della viabilità alternativa Via Ortolani ad Altedo per una spesa complessiva di € 536.006,63, di cui € 471.006,63 a carico del soggetto attuatore dell'Ambito 4;
- il Piano Urbanistico Attuativo per l'Ambito 4 di Altedo depositato in data 27/07/2016, al P.G. n. 11987 dalla Società Maglò Srl, successivamente integrato in data 8/08/2017 al P.G. n. 13702;
- il provvedimento del 6/02/2019 del Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Malalbergo di autorizzazione al deposito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al Comparto sito in Altedo Via Minghetti e denominato "Ambito 4" e il relativo avviso di pubblicazione ai sensi di legge;
- la Determinazione n°294 del 28/06/2019 per la presa in carico dell'opera di urbanizzazione (nastro stradale fino alle intersezioni con le rotonde di Via Roma e di Via Bassa della Castellina, raccolta acque e illuminazione)

EVIDENZIATO CHE:

- in data 29/12/2021 con prot.n. 20722 la Società Maglò Srl ed altri hanno presentato, in qualità di soggetti attuatori tramite lo Studio S.A.P. Studio Associato di Progettazione, una proposta di modifica agli elaborati di PUA per i quali era già in corso il procedimento istrut-

torio a far data dal deposito originario (27/07/2016);

- con Determina Dirigenziale n°579 del 31/12/2021 si è dato seguito al procedimento già in corso con autorizzazione al deposito dei nuovi elaborati, ai sensi dell'art. 35 L.R. n°20/2000, del nuovo progetto urbanistico;
- il nuovo assetto proposto disegna l'attuazione di una superficie complessiva pari a mq 6.390,00 di Superficie Utile nei lotti contrassegnati nell'elaborato allegato **Tav. 02a** dalle lettere: 1-4a-4b-5-5a-5b-6a ed individuati all'interno delle porzioni del territorio già previste nel PSC e nel POC;
- i lotti residui del piano particolareggiato originario ed identificati nella **Tavola 02c** con i numeri 4-14-19 non formano oggetto del dimensionamento previsto dalla proposta in esame e sono assoggettati ad intervento edilizio diretto. A chiarimento gli stessi risultano così identificati nella cartografia del RUE vigente:
- **Lotto 4:** AUC-B Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione;
- **Lotti 14-19:** ASP-BA: ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione;
- **si rinvia alla fase di formazione del PUG** la localizzazione della quota residenziale di **mq 400 prevista dal POC 1** in area diversa dal Subambito 4a (**Lotto D**), **in conformità alle sopravvenute disposizioni del PTM sul territorio rurale;**

DATO ATTO CHE

- Il Piano Urbanistico presentato dai Soggetti Attuatori prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione da realizzare a regola d'arte e cedere gratuitamente al Comune di Malalbergo;
- è pertanto necessario ora sottoscrivere una Convenzione Urbanistica atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore, relativo al Piano Urbanistico Attuativo;
- le aree di terreno oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo sono:
 - **Proprietà Maglò s.r.l.**
Lotti 4a - 4b - 5 - 5a - 5b
Foglio 47 mappali 963, 962, 958, 957, 939, 990, 983, 984, 989, 975, 980 e Foglio 46 mappali 599, 603, 594, 630, 596, 600, 604, 595, 627, 628
 - **Proprietà Leonardo MS s.r.l.**
Lotto 1
Foglio 47 mappali 992, 950, 1018, 1019
 - **Proprietà La Nuvola Immobiliare s.r.l.**
Lotto 6a
Foglio 46 mappale 606
- ai fini della presente Convenzione, le parti fanno riferimento ai seguenti elaborati, tutti agli atti del Comune:

1 – STATO DI FATTO

- 1.A Planimetria generale del POC 1 approvato nel 2017 in scala 1:500.
- 1.B Planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:500 con evidenza dei lotti realizzati e di quelli da attuare.
- 1.C Documentazione Fotografica.
- 1.D Planimetria viabilità realizzata.

- 1.E Analisi mobilità.
- 1.F Cronistoria procedimenti urbanistici.

2 – PROGETTO ARCHITETTONICO

- 2.A Planimetria di progetto di variante con destinazioni urbanistiche, superfici, sezioni e profili in scala 1:500.
- 2.B Planimetria di comparazione degli interventi previsti con la variante in scala 1:500.
- 2.C Planimetria Dotazioni Territoriali in scala 1:500, con cessioni all'amministrazione.

3 – PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.A Relazione tecnica generale
- 3.B Stima opere urbanizzazione Altedo
- 3.C Planimetria ATTUALE
- 3.D Planimetria Progetto FOGNE
- 3.E Planimetria Progetto ACQUA-GAS
- 3.F Planimetria Progetto ILLUMINAZIONE
- 3.G Illuminazione pubblica Relazione tecnica e calcoli
- 3.H Planimetria Progetto ENEL
- 3.I Planimetria Progetto TELECOM
- 3.J Planimetria Progetto STRADA
- 3.K Relazione sulla riduzione del rischio idraulico

ALTRI ELABORATI

- 4 Norme Tecniche di Attuazione.
- 5 Studio Geologico.
- 6 Documentazione di clima e impatto acustico.
- 7 Valsat – Rapporto ambientale.
- 8 Sintesi non tecnica della Valsat.
- 9 Analisi traffico: studio impatto sulla rete stradale.
- 10 Relazione illustrativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E VISTO

si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

- 1) L'area d'intervento interessa una superficie catastale pari a mq. 22.447 circa, che il Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Ambito n. 4 così suddivide:
 - o mq. 22.447 superficie fondiaria dei lotti 1 - 4/a - 4/b – 5 - 5/a - 5/b - 6/a
 - o mq. 2.650 superficie fondiaria destinata a parcheggi con viabilità interna
- 2) La Superficie Utile realizzabile è pari a mq. 6.390 oltre a mq. 3.834 di Superficie Accessoria.
- 3) Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici è fatto specifico riferimento agli elaborati che formano oggetto del Piano Urbanistico Attuativo approvato.
- 4) **I Lotti 1 – 6/a** si attueranno in forza di rilascio di singoli e distinti Permessi di Costruire;
- 5) **I lotti 4/a - 4/b** e **i lotti 5 - 5/a - 5/b** si attueranno in forza di rilascio di singoli e distinti Permessi di Costruire subordinati alla preliminare

pubblicazione del Progetto Unitario autorizzato con provvedimento del Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio del Comune di Malalbergo.

- 6) Tutte le opere di urbanizzazione primaria eseguite a carico dei lottizzanti si intendono a totale scomputo degli Oneri di U1, mentre gli oneri U2 e il C.C. saranno quelli vigenti al momento del rilascio del Titolo Abilitativo.

Art. 2 – PROGETTAZIONE E VERIFICA

- 1) Il Soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese - con le modalità previste dalla vigente normativa in tema di realizzazione di opere di urbanizzazione - le opere d'urbanizzazione primaria, interne al comparto, connesse alla realizzazione del PUA, come individuate negli elaborati grafici.
- 2) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dal PUA e come verrà meglio specificato negli elaborati grafici che verranno allegati alla specifica richiesta di Permesso di Costruire presentata ai sensi della L.R. n°15/2013.

Art. 3 - AREE, ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) In osservanza ai disposti della Legge Regionale n. 24/2017 ed in particolare a quanto dettano le “prescrizioni particolari” riferite al comparto in oggetto, il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." , per sé e i suoi aventi causa, come da procura di tutti i proprietari dei terreni oggetto della presente convenzione, con riferimento alla citata delibera consiliare inerente gli oneri e le opere di urbanizzazione, nonché le opere da realizzare avente funzione perequativa e compensativa, come meglio sopra precisato, si obbliga:
 - A) a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, opere previste nel Piano Urbanistico Attuativo e più precisamente a costruire:
 - 1- strade e parcheggi
 - 2- impianto acquedotto
 - 3- impianto per la trasformazione e distribuzione luce elettrica
 - 4- impianto di illuminazione pubblica
 - 5- impianto di distribuzione cavi telefonici e infrastrutturazione digitale
 - 6- rete di fognatura acque bianche e nere

Tutte le opere saranno eseguite seguendo i progetti esecutivi che saranno redatti dal Soggetto Attuatore e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di idonei titoli abilitativi, e per quanto di competenza, dagli Enti erogatori dei servizi, sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati per le necessarie concessioni, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive.

La Direzione dei Lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre il collaudatore sarà scelto da parte del Settore Sviluppo e Gestione del Comune. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di Legge applicabili

Tutte le opere realizzate del PUA dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 81/08, restando sollevata da ogni responsabilità l'amministrazione Comunale.

Il Soggetto attuatore, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici do-

vranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione.

Le opere e le lavorazioni dovranno essere realizzate secondo le indicazioni del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio del Comune e saranno autorizzate con il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad ogni effetto di Legge ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Le opere in oggetto saranno definite nel dettaglio in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, specificando eventualmente quanto già indicato in sede di PUA.

Le aree e gli spazi pubblici nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal PUA dovranno essere assunte dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, compresa la trascrizione ai Registri Immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento e corretta classificazione catastale delle aree da cedere; tale atto dovrà essere perfezionato a richiesta del Comune a seguito dall'avvenuto collaudo con esito favorevole. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art.16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dall'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dal vigente Codice dei contratti pubblici.

- B) a cedere, o a far cedere, gratuitamente al Comune di Malalbergo tutte le opere di urbanizzazione primaria e le aree di sedime risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

Si precisa che l'esatta estensione ed identificazione catastale delle aree da cedere al Comune, nel rispetto della superficie minima prevista nel P.U.A., sarà meglio individuata a seguito del frazionamento catastale da redigere a cura dei soggetti attuatori. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria poste all'interno del "Ambito 4" dovranno quindi essere esattamente e catastalmente identificate mediante tipo di frazionamento da approvarsi per le successive procedure di collaudo entro la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita.

Art. 4 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." assume l'onere della realizzazione con la presente convenzione, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo, e da Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/09/2019.
- 2) Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate al precedente comma, in quanto tutte comunque funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nel PUA, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.
- 3) Le parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente primo comma hanno un valore complessivo pari ad Euro 317.443,04 (oltre IVA nei termini di legge); le medesime verranno realizzate - a scomputo dei correlati oneri di urbanizzazione primaria ai sensi della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 recepita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 25/09/2019.

- 4) Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici verranno eseguiti secondo le indicazioni degli Uffici comunali e delle rispettive società concessionarie.
- 5) L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 è onere esclusivo del Soggetto Attuatore.
- 6) L'approntamento delle opere oggetto del presente articolo avverrà nei termini indicati nel presente articolo e, comunque, in conformità alle vigenti previsioni legislative, normative e regolamentari, nonché alle previsioni contenute nelle Tavole allegate al Piano Attuativo, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.
- 7) A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria infra comparto previste dal presente articolo, il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente Convenzione, presta fidejussione assicurativa di primaria compagnia assicurativa in data _____ n. _____ rilasciata da _____ per l'importo di Euro 317.443,04 che formerà oggetto di progressivo svincolo nei termini meglio precisati e regolamentati al successivo art. ____.
- 8) All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo dei relativi oneri, il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.
- 9) La pubblicazione del provvedimento del Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio del Comune di Malalbergo relativo al Progetto Unitario dei **lotti 5-5a-5b** è subordinato al deposito di idonea garanzia fideiussoria atta a garantire il ripristino della viabilità di accesso ai lotti dalla Strada Via 11 Settembre 2001 il cui importo sarà determinato con atto del Responsabile alla data di inizio dei lavori e la cui durata si dovrà estendere fino alla data presentazione dell'ultima SCEA relativa a detti alloggi.

Art. 5 – NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

Poiché la presente

convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica:

- 1) Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del relativo collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built", al fine di rappresentare, in modo puntuale, quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché a depositare il Piano di Manutenzione predisposto secondo le prescrizioni dell'art. 40 e dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e DPR 207/2010. Di tale progetto "as built" deve essere fornita copia al Comune a cura del Professionista incaricato dal Soggetto attuatore su supporto informatico in formato vettoriale editabile.
- 2) In relazione all'affidamento dei lavori relativi alle opere pubbliche, le Parti si danno reciprocamente atto che per le opere di urbanizzazione primaria, le medesime sono, nel loro complesso, "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio". La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria avverrà pertanto me-

dianche ricorso alle previsioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

- 3) Ai lavori di realizzazione delle opere pubbliche si applicano, in ogni caso, le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Oltre a quanto sopra, e nel caso in cui il Soggetto attuatore si dovesse avvalere di soggetti terzi per la costruzione, anche parziale, delle suddette opere (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 Comune contestualmente all'inizio dei lavori delle opere medesime.
- 4) Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo art. 6, ed alla conseguente acquisizione al patrimonio pubblico, con correlata assunzione dell'onere della relativa gestione e manutenzione da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse rimane a totale carico del Soggetto Attuatore.
- 5) In ogni caso, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore (o suoi aventi causa a qualsiasi titolo) a porre in essere gli eventuali interventi di ripristino dello strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali nel caso in cui siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

Art. 6 – COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE

- 1) Il collaudo delle opere di viabilità, dei parcheggi pubblici, degli allacciamenti e della sistemazione di tutte le aree esterne, da parte di tecnici designati dal Comune, potrà essere eseguito anche in corso d'opera. Il Comune, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il Collaudatore, il cui onorario sarà a carico del Soggetto attuatore. Il collaudo dovrà confermare la rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo come da punto 6.1.6 della Delibera di Consiglio Comunale 26 del 25/09/2019.
- 2) Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, dovrà essere protocollato in Comune dal Collaudatore entro 60gg. dalla richiesta di collaudo finale
- 3) Entro ulteriori successivi 60gg. lo stesso dovrà essere approvato con Atto Amministrativo Comunale.
- 4) A seguito del deposito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo totale o parziale delle relative fidejussioni.
- 5) L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte del Comune, della presa in carico ad ogni effetto di Legge delle opere stesse, se relative a servizi di competenza comunale.

ART. 7 – CESSIONE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE PUBBLICHE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere le aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici indicate nella presente convenzione e nel Piano Urbanistico attuativo al Comune di Malalbergo, che accetta.
2. Alle cessioni si darà luogo con apposito e separato atto pubblico, alla cui stipulazione le parti provvederanno entro due mesi dal collaudo finale delle opere da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto

ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.

3. La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune.
4. Il Comune assumerà in carico le opere pubbliche ad esito dell'intervenuto collaudo delle stesse e, comunque, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data del collaudo; il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi del successivo art. 8 della presente convenzione.
5. Le cessioni s'intendono effettuate a corpo e non a misura. Il Soggetto attuatore garantisce al Comune di Malalbergo la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in prevista cessione, assicurandone, altresì, la piena e incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.
6. Per le aree oggetto di prevista cessione ai sensi del presente articolo, strade e parcheggi pubblici, la relativa manutenzione (ordinaria e straordinaria) viene assunta direttamente a carico dell'Ente medesimo fatta salva la viabilità interessata dalla fideiussione di cui al precedente art.4 punto 9) la quale rimane subordinata al deposito dell'ultima SCEA relativa agli alloggi dei lotti 5-5a-5b al fine di garantirne l'integrità durante la fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione dei suddetti lotti.
7. In conformità a quanto disposto dalle NTA, non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione rispetto alle previsioni contenute nel PUA. Si considera sufficiente la modifica delle tavole del PUA, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo da parte del Comune di Malalbergo.
8. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali sarà chiamato a risponderne direttamente il Soggetto attuatore (e/o suoi aventi causa) fino ad intervenuta cessione al Comune delle opere.
9. All'atto delle cessioni delle aree, oggetto della presente Convenzione, sarà restituito al Soggetto attuatore il terreno identificato al Foglio 47, mappale 1046 di superficie pari a 14 mq., che costituisce unico accesso al Lotto 19 del PUA di cui il presente Piano è variante, erroneamente ceduto, in occasione dell'atto di Cessione Gratuita, stipulato presso il Notaio Bonoli Paolo in Bologna, come da Repertorio N. 59921 Fascicolo N.27199.

ART. 8 – GARANZIE

- 1) Le Parti si danno reciprocamente atto che, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti nella presente convenzione, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, le polizze fideiussorie qui di seguito indicate:
 - (i) polizza assicurativa sopradescritta come definito in accordo con il comune in sede di progettazione esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di Euro 317.443,04 (Euro trecentodiciassettemilaquattrocentoquarantatre/04), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria.

- 2) Le garanzie fidejussorie di cui al precedente comma 1, sono rilasciate con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile nonché con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.
- 3) Tali fidejussioni prevedono il versamento al Comune 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 Comune beneficiario indichi come dovuto dal Garantito, con la richiesta scritta al fideiussore.
- 4) Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto assolvimento delle obbligazioni garantite, comunicazione che deve essere inviata da parte del Comune medesimo entro 30 giorni dall'istanza in tal senso formulata da parte del Soggetto Attuatore.
- 5) Dovrà essere inoltre emessa polizza fidejussoria per manutenzioni in riferimento al precedente comma 6° art. 7 della presente convenzione, per un importo da definirsi in base allo stato di avanzamento dei lotti 5 – 5A – 5B .

Art. 9 - RESPONSABILITA' DELL'OPERATORE E SANZIONI

- 1) La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
- 2) Il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
- 3) Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L.", si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fidejussorie.
- 4) In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative previste dalle disposizioni di Legge e regolamenti vigenti in materia.
- 5) Il Comune intimerà per iscritto al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che il Soggetto Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intimerà l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
- 6) Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L."; in tal caso la fideiussione verrà

- escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.
- 7) Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree dei Soggetti Attuatori non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Art. 10 – ALTA VIGILANZA

- 1) Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 2) In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." mediante la presente convenzione.
- 3) Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 4) Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:
 - a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici, dei dati relativi al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
 - b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
 - c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
 - d) è il referente nel rapporto con il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;

- e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si renderebbero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." è tenuto a recepire;
- f) svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- g) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- h) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- i) rilascia al competente settore urbanistico il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- j) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- k) sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- l) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

Art. 11 – VARIANTI AL PIANO

- 1) Si possono considerare ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti che si limitino a introdurre:
 - a) rettifiche degli errori materiali;
 - b) modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
 - c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi, diversa organizzazione della viabilità;
 - d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

Tali ipotesi di variazione del Piano attuativo appena elencate, nelle precedenti lettere da a) a d), non contrastano con l'obiettivo della L.R. 24/2017 di impedire l'attivazione di ulteriori processi di pianificazione attuativa e rispondono piuttosto alla fisiologica esigenza di definire meglio i contenuti dello strumento attuativo, all'atto della sua esecuzione.

Si rimanda alle Norme tecniche di Attuazione.

Art. 12 - TEMPI DI ATTUAZIONE

Gli adempimenti attuativi sono vincolati dalle seguenti tempistiche (cronoprogramma interventi):

- a) entro 1 anno decorrente dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi nel primo lotto fondiario, al quale si applica quanto previsto dalla L.R. 15/2013;
- b) entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, dovranno essere ultimati gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione (Tavola 2.C.);

Fermo restando l'immediata attuazione degli interventi, come da cronoprogramma, al fine di valorizzare la qualità delle proposte progettuali, la sostenibilità anche ambientale degli interventi e la capacità negoziale dei Comuni quali fattori determinanti per l'efficacia del governo del territorio, come previsto dall'art. 1 della L.R. n°24/2017, decorsi 3 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione l'Amministrazione comunale e il Soggetto Attuatore, su proposta di quest'ultimo, potranno ridefinire i tempi di esecuzione degli interventi relativi ai lotti residui.

Art. 13 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto riferimento specifico alle leggi ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Malalbergo.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, composto di tre arbitri, dei quali uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a qualunque titolo, ed uno di comune accordo.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obbligo del rispetto di particolari formalità.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Bologna.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali portate dal presente atto, saranno applicabili, oltre a quanto previsto al precedente art. 2, le sanzioni discendenti dall'art. 31 della Legge Urbanistica vigente e dagli artt. 15 e 17 della Legge n. 10/77 e dall'art. 20 della Legge n. 47/85.

Le parti chiedono la trascrizione del presente atto con esonero del competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità.

Art. 14 – SPESE, ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONE

Le spese tutte di questo atto e da esso conseguenti e dipendenti sono a carico della società "MAGLO' S.r.l."

Le spese di stipula, registrazione e trascrizione relative al presente atto ed a eventuali ulteriori atti da effettuarsi per la cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, verranno assunti dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." che richiede, fin da ora, l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto ed a eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa ricevutane dalle parti.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; 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.

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, essendo
le ore *****

Consta di _____ fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in
parte da me per pagine _____ intere e parte della _____.