

COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AUC B.8 EX COMPARTO C2.6 IN LOCALITA' QUARTO INFERIORE

Arch. Silvia Baietti - Arch. Gianna Spirito, p.zza G.Piccinini 3,40067 Pianoro (BO) - tel. 051/6260614 e-mail:info@linkstudio.net

N° PROT. U.T.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

BAIETTI SILVIA il 20/11/2023 14:13:42

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.Lgs 82/2005

Protocollo Generale: 2023 / 28617 del 20/11/2023

LE PROPRIETA':

Parrocchia San Michele Arcangelo

Futura costruzioni srl

Primacasa srl

PROGETTO :

Arch. Silvia Baietti

Arch. Gianna Spirito

PROGETTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE : Arch. Uber Stagni

ELABORATO :

12

SCALA :

DATA : NOVEMBRE 2021

AGGIORNAMENTI :

OGGETTO TAVOLA :

CONVENZIONE URBANISTICA

1	Maggio 2023	5	
2	20 Nov 2023	6	
3		7	
4		8	

COMUNE DI GRANAROLO DELL' EMILIA

Frazione di Quarto Inferiore (Comparto ex C2.6 ora AUC-B.8)

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PUA IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATO APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 92 DEL 23.12.2009**

L'anno 2023.... il giorno.....del mese, tra il :

- **il Comune di Granarolo dell'Emilia** nella personain qualità di..... del Comune di Granarolo dell'Emilia ed in nome e per conto del Comune stesso e domiciliato per la carica presso il Comune di Granarolo dell'Emilia (Bo), Via San Donato 199,

(d'ora in poi anche, per brevità: "*Il Comune*")

- **la Società FUTURA COSTRUZIONI s.r.l** con sede in....., rappresentata dal Geom. Albano Guaraldi nato a il, C.F. domiciliato per la carica in Granarolo dell'Emilia via.....

- **la Società PRIMACASA SRL** con sede in Granarolo dell'Emilia, rappresentata dal Geom. Pasquali Daniele nato a il, C.F. domiciliato per la carica in Granarolo dell'Emilia, via

- **la PARROCCHIA SAN MICHELA ARCANGELO di Quarto Inferiore** con sede a Granarolo in persona di

(d'ora in avanti anche: "*I privati*");

proprietari delle aree poste in Comune di Granarolo dell' Emilia, frazione Quarto Inferiore distinte al catasto Terreni di detto Comune al Fogliocon i mappali di circa mq.....di cui agli elaborati grafici citati nel presente atto.

PREMESSO:

- che la Società Futura Costruzioni srl e la Società Primacasa srl sono Coattuatori del Piano Particolareggiato dell'Ambito Urbano Consolidato in Corso di Attuazione AUC-B.8 ex Comparto C2.6 in località Quarto Inferiore, disciplinato dalla convenzione Urbanistica stipulata in data 20 luglio 2010 Rep. 232282 del notaio Gigliola Fabbri del distretto notarile di Bologna essendo subentrati agli originari attuatori per acquisto, rispettivamente in datacon atto Notaiorep.....(per quanto riguarda Futura Costruzioni srl) e acquisto in data.....con atto Notaio.....rep.....(per quanto riguarda Primacasa srl);

- che la Soc. Futura Costruzioni srl. è proprietaria del% delle aree, mentre las Società Primacasa del ...% e la Parrocchia di San Michele Arcangelo di Quarto del...%;

- che per le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato e dalla relativa convenzione urbanistica è stato rilasciato il PdC n. 3073 del 04/07/2012;

- che le opere di urbanizzazione risultano in gran parte completate e per le stesse è stato presentato un collaudo parziale nel 2018 (PG 8798/2018);

- che peraltro, si sono rese necessarie alcune modifiche nell' assetto planivolumetrico del Piano e nel perimetro del Comparto consistenti:

a) nella delocalizzazione/traslazione nell'area ovest del comparto della capacità edificatoria relativa all' area già denominata "Lotto 1" (identificato catastalmente con le particelle 412 e 417 del foglio 45 del comune di Granarolo dell'Emilia) in ragione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha manifestato l'interesse a che parte dell'area di detto "Lotto 1" fosse utilizzata per incrementare le attrezzature pubbliche e per incrementare gli spazi a verde, con la conseguente richiesta di realizzazione da parte di Società Primacasa srl. di una Tensostruttura a destinazione attrezzatura di interesse pubblico, attualmente in uso all' Amministrazione Comunale per usi civici;

b) nella presa d'atto che a seguito di modifiche nel sistema delle infrastrutture stradali e delle previsioni del PUMS, l'arteria stradale originariamente prevista a nord-est del piano particolareggiato originario (cd. Intermedia di pianura) non sarà realizzata con conseguente necessità di eliminare le connessioni con detta opera stradale e di sostituire la rotonda in prossimità del Lotto 9 con un semplice raccordo/curva, facendo assumere alla viabilità una connotazione di strada di quartiere;

c) nella necessità di ridefinire la quota di parcheggi pubblici con conseguente ampliamento del perimetro del comparto in prossimità dell' Area Comunità l'Arcobaleno con incremento dei parcheggi per disabili oltre alla dotazione di legge;

d) nella necessità di includere nel perimetro del comparto la pista ciclabile che collega il comparto alla via S. Donato, tangente alla via Badini;

e) nella necessità di ridefinire gli obblighi e gli impegni tra i soggetti attuatori del comparto e, in particolare, tra Società Futura Costruzioni srl e Società Primacasa srl, anche in ragione di quanto indicato nel precedente punto a) e della conseguente necessità di procedere alle modifiche alle previsioni del Piano originario;

- che anche in ragione delle modifiche proposte la presente variante al PP ha costituito oggetto di una variante al POC con valore di PUA, ai sensi dell' art. 30 della L.R. 20/2000, variante al POC adottata con delibera di Cons. Comunale n.delentro i termini di cui all' art. 4 della L.R. 24/2017 ed approvata con delibera di C.C. n..... del

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Oggetto della Convenzione. Elaborati.

1. L'attuazione della variante sull'area in premessa meglio descritta avverrà in conformità agli strumenti generali del Comune (PSC, POC e RUE), alle norme di cui alla presente convenzione e – per quanto quivi non espressamente modificato - in conformità alle previsioni della convenzione urbanistica stipulata in data 20 luglio 2010, Rep. 232282 del notaio Gigliola Fabbri, da intendersi quivi espressamente confermate, per le parti non espressamente modificate e/o sostituite dalla presente Convenzione ed in conformità agli elaborati del PUA, che vengono di seguito indicati e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Gli elaborati grafici della presente variante sono:

ELENCO ELABORATI - 5a emissione - 20 NOVEMBRE 2023

TAV. 1	STRALCIO DI PSC - RUE - CATASTO	Stralci di mappa
TAV. 2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	Estratto di mappa, certificati catastali, identificazioni delle proprietà
TAV. 3	STATO DI FATTO E INSERIMENTO SU COMPARTO	Planimetria su perimetri comparto
TAV. 4	PROGETTO DI VARIANTE	Planimetria con identificazione stralci attuativi
TAV. 5	DOTAZIONI TERRITORIALI E VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO	Planimetria
TAV. 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
TAV. 7	PLANIMETRIA QUOTATA CON INDIVIDUAZIONE DEI MASSIMI INGOMBRI	Planimetria
TAV. 8	TIPOLOGIE EDILIZIE SUB AMBITO 2	Planimetria e Tipologie edilizie
TAV. 9.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Individuazione opere da realizzare
TAV. 9.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Rete gas e acquedotto
TAV. 9.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Rete distribuzione energia elettrica
TAV. 9.4	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Planimetria pubblica illuminazione Sub Ambito 1
TAV. 9.4.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Relazione tecnica
TAV. 9.4.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PUBBLICA ILLUMINAZIONE	Schema planimetrico rete pubblica illuminazione
TAV. 9.5	OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA	Planimetria generale
TAV. 9.6	OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE FOGNATURE	Planimetria e particolari
TAV. 9.6.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE FOGNATURE	Planimetria e particolari
TAV. 9.6.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE FOGNATURE	Profili e particolari
TAV. 9.7	OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE TELERISCALDAMENTO	Planimetria generale
TAV. 9.8	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEGNALETICA STRADALE	Planimetria e particolari
TAV. 9.9	OPERE DI URBANIZZAZIONE - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Planimetria generale
TAV. 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-
TAV. 11	NTA	-
TAV. 12	CONVENZIONE URBANISTICA	-
TAV. 13	VINCOLI PSC - PTM	-
	RELAZIONE CLIMA ACUSTICO	-
	RELAZIONE GEOLOGICA	-
	VALSAT	-
	RELAZIONE IDRAULICA	-
	RELAZIONE IMPATTI DI CANTIERE	-
	RELAZIONE tecnico fotografica relativa alle reti ecologiche esistenti	

Art. 2 Potenzialità del comparto

La potenzialità del sub ambito 2, oggetto del PUA in variante., è pari a mq 538,65 di Superficie Su.

Art. 3 Impegni dei Privati

1. I proponenti del PUA in variante si obbligano, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo e con le precisazioni di cui ai successivi punti 3, 4 e 5, ad eseguire, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria le opere di urbanizzazione e le opere previste negli elaborati del piano, tra cui:

- 1) spazi di sosta e di parcheggio;

- 2) verde;
- 3) opere stradali ;
- 4) rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica e telefonica e rete gas metano;
- 5) illuminazione pubblica;

2. L'attuazione delle opere suddette, per le quali verranno presentati a parte i relativi progetti esecutivi, per il conseguente esame di approvazione da parte dei competenti organi comunali, dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti previsioni di Legge e in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati del PUA allegato.

3. Più in specifico, le opere verranno realizzate a cura e spese della sola Società Primacasa srl, la quale sarà l'unico soggetto responsabile della loro corretta esecuzione anche per quanto riguarda le corrispondenti garanzie fidejussorie di cui al successivo articolo 9.

La società Prima Casa si obbliga al rilascio del primo PDC relativo alle opere private , al versamento di € 5.000,00 al comune di Granarolo dell'Emilia finalizzato alla realizzazione dell'impianto di sorveglianza.

4. Con riferimento all'impegno di cui all' art. 8 della precedente convenzione urbanistica, stipulata in data 20 luglio 2010 Rep. 232282 del notaio Gigliola Fabbri, comportante l'impegno dei soggetti attuatori relativo ai costi per la realizzazione del tratto di strada denominata "Intermedia di pianura", opera extra comparto per un importo stimato di Euro 279.000, si da atto che gli stessi costi risultano in parte già compensati dalla già intervenuta realizzazione a cura e spese della Società Primacasa della Tensostruttura/attrezzatura pubblica realizzata sull' area già identificata (nel previgente Piano) come "Lotto 1" (identificato catastalmente con le particelle 412 e 417 del foglio 45 del comune di Granarolo dell'Emilia), realizzata su aree di proprietà di Futura Costruzioni srl e in precedenza destinate a verde pubblico.

5. Nulla sarà dovuto, a tale titolo, dalla Società Futura Costruzioni srl, in ragione dell' assenso alla localizzazione e realizzazione della struttura comunale su aree di sua proprietà ed in ragione dell' assenso alla delocalizzazione/traslazione nell'area ovest del Comparto, sub ambito 2, della capacità edificatoria dell' area già denominata "Lotto 1", capacità edificatoria che verrà realizzata dalla Società Primacasa a sua cura e spese, assumendosi ogni onere anche con riferimento alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

6. L'attuazione del comparto dovrà completarsi entro i termini di cui al successivo art. 8

7. In caso di accertamento del mancato rispetto da parte di Primacasa srl della tempistica afferente le opere di urbanizzazione, il Comune, assegnerà un congruo termine per l'adempimento non inferiore a trenta giorni e spirato inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, procederà ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 9.

8. L'attuazione del comparto e delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali.

9. Le opere di urbanizzazione previste in ciascuno stralcio funzionale dovranno essere ultimate entro 36 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, salvo proroghe per cause di forza maggiore.

10. Le opere di urbanizzazione primarie dovranno essere completate entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione. I singoli Permessi di Costruire relativi agli edifici potranno essere rilasciati solo ad avvenuta esecuzione del corrispondente stralcio funzionale delle Opere di Urbanizzazione.

11. Gli stralci funzionali individuati all'atto di approvazione del Pua potranno essere modificati tramite una o più varianti non sostanziali al piano.

Art. 4 Impegni dell'Amministrazione

1. L'Amministrazione Comunale espressamente accetta che - con riferimento alle opere di urbanizzazione ancora necessarie per il completamento del Piano attuativo - le stesse verranno realizzate a cura e spese della sola Società Primacasa srl, la quale sarà l'unico soggetto responsabile della loro corretta esecuzione anche per quanto riguarda le corrispondenti ulteriori garanzie fidejussorie. L'attuazione delle opere suddette, per le quali verranno presentati a parte i relativi progetti esecutivi, per il conseguente esame di approvazione da parte dei competenti organi comunali, dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati del PUA allegato.

2. L'Amministrazione Comunale assumerà in carico al patrimonio pubblico le opere di urbanizzazione realizzate, previa cessione gratuita da parte di Primacasa srl, dietro semplice richiesta con lettera raccomandata, entro 3 mesi dall'esito positivo del collaudo delle opere. La cessione di cui al presente comma dovrà essere fatta a cura e spese del privato. Dalla data del trasferimento, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. L'Amministrazione espressamente riconosce che con riferimento all'impegno di cui all'art. 8 della previgente convenzione urbanistica stipulata in data 20 luglio 2010 Rep. 232282 del notaio Gigliola Fabbri, comportante l'impegno dei soggetti attuatori relativo ai costi per la realizzazione del tratto di strada denominata "Intermedia di pianura", opera extra comparto per un importo stimato di Euro 279.000, gli stessi costi risultano in parte compensati dalla già intervenuta realizzazione a cura e spese della Società Primacasa della Tensostruttura/ attrezzatura pubblica realizzata sull'area già identificata (nel previgente Piano) come "Lotto 1" (identificato catastalmente con le particelle 412 e 417 del foglio 45 del comune di Granarolo dell'Emilia) e realizzata su aree di proprietà di Futura Costruzioni in precedenza destinate a verde e che nulla sarà dovuto, a tale titolo e per tale pregresso obbligo, dalla Società Futura Costruzioni srl, in ragione dell'assenso alla localizzazione ed alla realizzazione della struttura comunale su aree di sua proprietà ed in ragione dell'assenso dalla stessa Società manifestato alla delocalizzazione/traslazione nell'area ovest del comparto della capacità edificatoria dell'area già denominata "Lotto 1", capacità edificatoria che verrà realizzata dalla Società Primacasa a sua cura e spese, ed assumendosi ogni onere anche con riferimento alle necessarie opere di urbanizzazione.

4. In ragione di quanto sopra, l'Amministrazione espressamente acconsente che le garanzie fidejussorie relative al completamento delle opere saranno prestate esclusivamente dalla Società Primacasa srl e contestualmente alla firma della presente Convenzione autorizza pertanto l'integrale svincolo delle fidejussioni già prestate dalla Società Futura Costruzioni srl, in ragione della già intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla precedente Convenzione e dando conseguentemente atto che le garanzie fornite da Primacasa srl risultano sufficienti e congrue per garantire il completamento del Comparto.

Art. 5 Contributo di costruzione

1. La Società Primacasa si obbliga ad eseguire, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere di urbanizzazione primaria.

2. Il costo complessivo di dette opere è previsto in € _____ (_____) (al netto di spese tecniche ed IVA), come da computo metrico estimativo allegato al PUA.

3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore all'importo dei relativi oneri scomputabili (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), la Società Prima Casa Srl verserà quanto dovuto al Comune, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire; ove viceversa risulti superiore la Società sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

4. Il contributo, invece, inerente la quota parte del costo di costruzione dovrà essere versato secondo le modalità e le entità deliberate dal Comune con atto consiliare n..... del e successive modifiche.

Art. 6 Collaudo e controllo esecuzione opere.

1. Il controllo sulla buona esecuzione delle opere e sulla loro rispondenza qualitativa e quantitativa sarà attuato dai competenti organi tecnici comunali, sia durante il corso dei lavori, sia a lavori ultimati. Entro mesi sei dalla comunicazione di fine lavori l'Amministrazione Comunale dovrà procedere al collaudo, eventualmente nelle forme del certificato di regolare esecuzione, ricorrendone le condizioni.
2. La nomina dei collaudatori potrà essere effettuata anche in corso d'opera. Le spese riferite alla nomina del o dei collaudatori come quelle inerenti all'assistenza tecnica al collaudo sono a carico di Prima Casa Srl, mentre la relativa nomina spetterà al Comune.

Art. 7 Segnalazione certificata di agibilità

1. Per ogni edificio soggetto a Permesso di Costruire ultimato dovrà essere depositata dal Privato la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013. È ammessa la presentazione di segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità parziali e distinte.
2. L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo e/o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti opere di urbanizzazione/dotazioni autonomamente funzionali inerenti all'edificio oggetto di permesso di costruire.
3. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Privato potrà depositare la SCCEA allegando un verbale sottoscritto dal collaudatore, a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, che accerti la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste.

Art. 8 Validità del PUA

1. Il PUA allegato ha la validità massima quinquennale. I Privati si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia nonchè in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

Art. 9 Garanzie

1. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Società Primacasa si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a depositare all'atto della stipula della presente convenzione, fidejussione bancaria o assicurativa, per la somma di Euro.corrispondente al costo delle opere ancora da realizzare.
2. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Società Primacasa autorizza il Comune a disporre delle garanzie di cui al comma 1
3. Le fidejussioni saranno restituite, entro mesi 3 dall'esito positivo del collaudo.
4. A seguito della firma della presente Convenzione, il Comune autorizzerà l'integrale "svincolo" delle fidejussioni prestate da Futura Costruzioni srl, in attuazione e per le ragioni di cui al precedente art. 4.

Art. 10 Trasferimenti

1. Qualora i privati dovessero alienare in tutto o in parte l'area interessata dal PUA, gli stessi potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti la quota parte degli oneri di cui alla presente convenzione di cui i medesimi sono responsabili verso il Comune.
2. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate verranno ridotte estinte solo a seguito della prestazione, da parte dell'avente causa, di idonee garanzie in sostituzione.

3. Fatto salvo e ribadito quanto previsto negli artt. 3 e 4 con riferimento agli obblighi di Futura Costruzioni srl e di Prima casa srl, ed alla connesse responsabilità così come ridefinite dalla presente Convenzione, per eventuali inadempimenti ai patti della presente convenzione, il privato-alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie

Art. 11 Spese

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, registrazione stipulazione del presente atto, nonché ogni altro onere di registrazione e tassazione sono a totale carico dei Privati, i quali per queste ultime chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della legge 28.1.1977 n. 10 che richiama quelle espressamente previste dal 2° comma dell'art. 32 del DPR n. 601 del 28.1.1973, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici fiscali più favorevoli.

Art. 12 Ipoteche

2. i Privati dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II di Bologna da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13 Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente contenuto nel presente atto si fa riferimento alle norme e leggi di settore, vigenti.

2. Per ogni controversia relativa all'interpretazione ed all'attuazione della presente Convenzione sarà competente, ai sensi di Legg3e, il TAR per l'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Granarolo, li.....

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE

I PRIVATI ATTUATORI