

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED] in Liquidazione

N° Gen. Rep. 11/2023

Giudice Delegato: Dott.sa [REDACTED]

Curatore Giudiziario: Dott. [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 014
Sub Lotto 14.01**

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: [REDACTED]
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

Piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), facenti parte della lottizzazione denominata "Comparto D5.1 - Villa Conti - Stralcio X1".

Sub Lotto: 14.01

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il compendio in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della █████ in Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), facenti parte della lottizzazione denominata "Comparto D5.1 - Villa Conti - Stralcio X1".

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di █████ in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. █████
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto del Comune di San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):

Intestazione:

Piena proprietà di █████ in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. █████
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Catasto terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):

foglio 72,

mapp. 694, qual. orto, cl. U, sup. mq. 1091, r.a € 17,47,

mapp. 695, qual. orto, cl. U, sup. mq. 2349, r.a € 37,61,

Confini:

Confini: mapp. 696, mapp. 692, mapp. 716, ovvero.

Conformità catastale:

Trattasi di terreni edificabili rappresentate nella loro consistenza catastale, e non si rilevano particolari difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato agli atti catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Abitato del Comune di San Giovanni in Persiceto.

Area urbanistica: Abitato del Comune di San Giovanni in Persiceto.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: Abitato del Comune di San Giovanni in Persiceto.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale i terreni in parola risultano liberi.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino l'eventuale occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Bologna, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Precedente Convenzione Urbanistica Attuativa del 13/05/2009, Atto Notaio [REDACTED] rep. 61748/29080 e precedente Convenzione Urbanistica del 29/11/2012, Atto Notaio [REDACTED] rep. 66708/3580, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenze per lo sviluppo dei terreni in quanto tali, con ogni limite per l'eventuale potenziale edificatorio limitato esclusivamente alla superficie fondiaria venduta ed oggetto del presente lotto, compreso ogni onere di incombente per ogni eventuale modifica alla Convenzione Urbanistica, qualora necessario, per ottenere lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

La vendita dei terreni in esame è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa.

Si rimanda al C.D.U. in allegato, salvo aggiornamenti dello strumento urbanistico vigente.

Da precisare che sono in corso di cessione al Comune di San Giovanni in Persiceto i terreni del comparto destinati all'uso pubblico (strade, verde, parcheggi, eccetera di cui al Lotto 14.2), e pertanto la valutazione dei detti terreni edificabili viene effettuata per i soli terreni edificabili indicati nelle citate convenzioni urbanistiche e

schede rilasciate del Comune.

Per quanto riguarda la cessione dei terreni previsti in cessione (strade, parcheggi, verde, standard, ecc.), resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente anche al momento in cui saranno perfezionate le cessioni, con ogni correlato eventuale obbligo che dovesse rimanere in capo al lottizzante e quindi che dovesse rimanere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

Trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria derivante da Atto Giudiziario, del 04/04/2023 rep. 12/2023 del Tribunale di Ferrara, trascritta al n. reg. part. 11281, reg. gen. 14901, del 02/08/2023.

Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio [REDACTED] del 14/09/2010, rep. 63683/30497, trascritta al reg. part. 8883, reg. gen. 42550, del 16/09/2010, in favore di [REDACTED] S.p.A..

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Compravendita per Atto del 19/02/2009 del Notaio [REDACTED] Sede San Giovanni in Persiceto (BO) Repertorio n. 61415.

Verbale di assemblea straordinaria per [REDACTED] 11 Giorgi di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione "[REDACTED]"

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Urbanistica Attuativa del 13/05/2009, Atto Notaio [REDACTED] rep. 61748/29080;
- Convenzione Urbanistica del 29/11/2012, Atto Notaio [REDACTED] rep. 66708/3580.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto riguarda il profilo edilizio-urbanistico non vi sono da segnalare particolari difformità, in quanto terreni senza sovrastanti fabbricati.

Saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla Soc. [REDACTED] in liquidazione e da ogni suo dante causa.

Ogni obbligazione ed ogni impegno, nessuno escluso, pertinenti terreni in stima, anche se non espressamente indicato nella presente relazione, si deve intendere traslato a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti eventualmente necessari per il reperimento di ogni standard urbanistico e/o similare necessario per lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli onere ed incumbenti per il completamento delle unità immobiliari correlati al rispetto delle prescrizioni ed adempimenti nelle citate Convenzioni Urbanistiche e nei citati titoli edilizie.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, PUG adottato, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di San Giovanni in Persiceto così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa.

Per quanto riguarda il terreno, si rimanda al C.D.U. in allegato, salvo aggiornamenti dello strumento urbanistico vigente.

Descrizione:

Piena proprietà di terreni edificabili siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), facenti parte della lottizzazione denominata "Comparto D5.1 - Villa Conti - Stralcio X1", di cui al punto A.

Trattasi di terreni edificabili siti in Comune di Cento, Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), facenti parte della lottizzazione denominata "Comparto D5.1 - Villa Conti - Stralcio X1".

I terreni hanno una forma regolare.

I terreni edificabili sono suddivisi in Lotto E (mappale 694) e Lotto F (mappale 695)

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche necessarie di natura urbanistica verifiche per la determinazione dell'effettiva superficie complessiva (SC) ancora realizzabile sui terreni in parola, precisando che ogni limitazione e vincolo di natura urbanistica che grava sul terreno in parola è a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Da precisare che per i terreni edificabili in parola sono stati indicati nelle Convenzioni Urbanistiche è indicata una ipotetica edificabilità di SC per mq 1.372 per il lotto E con ipotetica destinazione residenziale, e una ipotetica edificabilità di SC per mq 1.900 con ipotetica destinazione residenziale e di SC per mq 815 con ipotetica destinazione commerciale per il lotto F.

Si ritiene ipotetica la suddivisione delle destinazione d'uso residenziale e commerciale in quanto nella nota esplicativa del Comune di San Giovanni in Persiceto (allegata) viene precisato che nell'ambito degli impegni sanciti dalla Convenzione viene reso efficace il contenuto dell'accordo sottoscritto con il Comune in data 15/03/2011 rep. 17578, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, per l'ampliamento del plesso scolastico Romagnoli.

L'efficacia dell'accordo trasformava mq 2.445 di Sc da uso direzionale e uso residenziale per un importo di € 513.513,00 (garantito da fidejussione), precisando che tali opere non risulterebbero eseguite.

Pertanto il Comune riterrebbe che tale diritto ad edificare i mq 2.445 di SC residenziale decadrebbe nel caso di mancata corresponsione della suddetta somma.

Pertanto, ogni onere ed incombente relativo a tali adempimenti è da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, il quale avrà l'obbligo di adempiere ad ogni eventuale richiesta che dovesse derivare dal Comune di San Giovanni in Persiceto, sollevando espressamente la procedura da ogni eventuale pretesa in tal senso.

In conclusione l'eventuale aggiudicatario assumerà ogni obbligo, onere ed incombente di natura edilizio/urbanistica del terreno, che dovesse limitarne anche in modo totale l'edificabilità a seguito di ogni eventuale provvedimento, gravame e/o altra obbligazione a carico del terreno, che il Comune intendesse apporre sui terreni in parola.

Dati di consistenza.

Superficie catastale: mapp. 694, mq. 1091, mapp. 695, mq. 2349.

Per una superficie complessiva catastale di mq. 3.440,0.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile (Lotto E) (mapp. 694)	sup reale lorda	1 091,00	1,00	1 091,00
Terreno edificabile (Lotto F) (mapp. 695)	sup reale lorda	2 349,00	1,00	2 349,00
		3 440,00		3 440,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale dei terreni nel loro complesso, il tutto come indicato nella tabella nel capitolo che segue.

I valori unitari esposti vengono assunti tengono quindi conto in modo unitario di ogni incidenza che i terreni hanno nella formazione delle lottizzazioni di cui fanno parte, sia quali aree in previsione di futura cessione quali l'area verde, sedi stradali, parcheggi, ecc. di uso pubblico e sia quali aree interessate da eventuali future edificazioni, sempre con riferimento ad ogni prescrizione indicata nei Piani Particolareggiati Urbanistici attuativi.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del terreno in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto della natura dei beni immobili e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene.

Si è poi tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento. I valori assunti tengono poi già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali qualora necessaria.

Nei valori stimati è da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, opere di lottizzazione, ecc..

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro, calcolato unitariamente sulla base della superficie catastale e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione.

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione dei limiti della eventuale capacità edificatoria come riscontrata nella documentazione esaminata, precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative al terreno edificabile in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data da ogni amministrazione pubblica competente.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incombenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla Soc. [REDACTED] in liquidazione e da ogni suo dante causa.

I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario.

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo.

Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il terreno si trova.

La stima è da intendersi per gli immobili liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

La vendita dei terreni in parola è da intendersi "a corpo".

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, dei terreni in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.
La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bologna, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente, oltre a tenere conto della particolare natura dei beni immobili stimati.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Terreno edificabile (Lotto E) (mapp. 694)	1 091,00	€ 200,00	€ 218 200,00
Terreno edificabile (Lotto F) (mapp. 695)	2 349,00	€ 200,00	€ 469 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 688 000,00
Valore corpo			€ 688 000,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 688 000,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 688 000,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Terreno edificabile (Lotto E) (mapp. 694) Terreno edificabile (Lotto F) (mapp. 695)	3 440,00	€ 688 000,00	€ 688 000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%) € 103 200,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota
dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non
coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute
nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori
unitari di stima. ==

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
già comprese nei valori unitari di stima. ==

Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei
valori unitari di stima. ==

Arrotondamento 200,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova in cifra tonda: € 585 000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Visura catastale,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Documentazione edilizia/urbanistica,
- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Visure ipotecarie,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 06/03/2025

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Estratto di mappa catastale.

16-1043500



E-1073500

L. Partinella - 894

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Visura catastale.



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 1 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) provincia BOLOGNA
Soggetto individuato	██████ sede in CENTO (FE) (CF: ██████)

1. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		80	480	64			F/1		6m²			VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 14 Piano T ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/10/1997 in atti dal 23/10/1999 PERMUTA (n. 21036.1/1998)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: area urbana di mq. 6 - passaggi intermedi da esaminare

Totale: m² 6

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016		

2. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		22	189				D/1				Euro 30,00	VIA PALMIRO TOGLIATTI Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2021 Pratica n. BO0041221 in atti dal 27/04/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16800.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita validati



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 2 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

Totale: Rendita: Euro 30,00

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016			

3. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		101	352				F/1		8m²			VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T COSTITUZIONE del 19/10/2009 Pratica n. BO0314403 in atti dal 19/10/2009 COSTITUZIONE (n. 2879.1/2009)	
2		101	358				F/1		123m²			VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T COSTITUZIONE del 19/10/2009 Pratica n. BO0314403 in atti dal 19/10/2009 COSTITUZIONE (n. 2879.1/2009)	
3		101	359				F/1		95m²			VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T COSTITUZIONE del 19/10/2009 Pratica n. BO0314403 in atti dal 19/10/2009 COSTITUZIONE (n. 2879.1/2009)	

Totale: m² 226

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1T) Proprieta' per l'area
2			(1S) Proprieta' superficiaria 1/1



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 3 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.4/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016
--------------------------	---

4. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		90	1927				F/1		123m²			VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T COSTITUZIONE del 05/09/2003 Pratica n. 233327 in atti dal 05/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2174.1/2003)	
2		90	1930				F/1		321m²			VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T COSTITUZIONE del 05/09/2003 Pratica n. 233327 in atti dal 05/09/2003 COSTITUZIONE (n. 2174.1/2003)	
3		80	135	7			F/1		5m²			VIA GIULIO CESARE CROCE n. 18 Piano T COSTITUZIONE del 31/10/2003 Pratica n. 278586 in atti dal 31/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2689.1/2003)	
4		90	1926	3			D/1				Euro 14,00	VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2004 Pratica n. BO0219095 in atti dal 22/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23283.1/2004)	Annotazione
5		90	1926	4			D/1				Euro 12,00	VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2004 Pratica n. BO0219095 in atti dal 22/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23283.1/2004)	Annotazione
6		90	2080	2			F/1		1m²			VIA GIUSEPPE MASSARENTI Piano T VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/11/2006 Pratica n. BO0192570 in atti dal 10/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21917.1/2006)	



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 4 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
7		90	2145				F/1		3.122m ²			VIA BOLOGNA Piano T VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/09/2008 Pratica n. BO0251818 in atti dal 22/09/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18773.1/2008)	
8		72	709				F/1		6m ²			VIA CENTO Piano T COSTITUZIONE del 09/02/2011 Pratica n. BO0036683 in atti dal 09/02/2011 COSTITUZIONE (n. 371.1/2011)	
9		102	302	62			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 39,66	VIA GIUSEPPE FENOGLIO n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		102	302	63			C/6	1	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 42,97	VIA GIUSEPPE FENOGLIO n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11		102	302	64			C/6	1	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 42,97	VIA GIUSEPPE FENOGLIO n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12		102	302	65			C/6	1	13m ²	Totale: 13 m ²	Euro 42,97	VIA GIUSEPPE FENOGLIO n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 4: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 5: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 9: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Immobile 10: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Immobile 11: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Immobile 12: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Totale: m² 3.629 Rendita: Euro 194,57



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 5 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016			

5. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca				Dominicale	Agrario	
1	90	1806		-	SEMINATIVO	01		07	35	BC2U BM1A	Euro 8,12 Lire 15.729	Euro 5,50 Lire 10.658	FRAZIONAMENTO del 15/03/2001 Pratica n. 58509 in atti dal 15/03/2001 (n. 58509.1/2001)
2	90	1824		-	SEMINATIVO	01		00	03	BM1A BC2U	Euro 0,03 Lire 64	Euro 0,02 Lire 44	FRAZIONAMENTO del 15/03/2001 Pratica n. 58509 in atti dal 15/03/2001 (n. 58509.1/2001)
3	90	1825		-	SEMINATIVO	01		00	11	BM1A BC2U	Euro 0,12 Lire 235	Euro 0,08 Lire 160	FRAZIONAMENTO del 15/03/2001 Pratica n. 58509 in atti dal 15/03/2001 (n. 58509.1/2001)
4	21	369		-	SEMINATIVO	01		03	03	BM1C	Euro 3,82	Euro 2,27	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)
5	21	370		-	SEMINATIVO	01		00	70	BM1C	Euro 0,88	Euro 0,52	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)
6	21	371		-	SEMINATIVO	01		04	06	BM1C	Euro 5,12	Euro 3,04	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)
7	21	372		-	SEMINATIVO	01		04	20	BM1C	Euro 5,29	Euro 3,15	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)
8	21	373		-	SEMINATIVO	01		17	06	BM1C	Euro 21,50	Euro 12,78	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)
9	21	374		-	SEMINATIVO	01		04	54	BM1C	Euro 5,72	Euro 3,40	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)
10	21	382		-	SEMINATIVO	01		08	19	BM1C	Euro 10,32	Euro 6,13	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 6 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
11	21	383		-	SEMINATIVO	01		02	40	BM1C	Euro 3,02	Euro 1,80	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
12	21	384		-	SEMINATIVO	01		02	24	BM1C	Euro 2,82	Euro 1,68	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
13	21	385		-	SEMINATIVO	01		02	29	BM1C	Euro 2,89	Euro 1,71	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
14	21	386		-	SEMINATIVO	01		41	30	BM1C	Euro 52,04	Euro 30,93	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
15	21	387		-	SEMINATIVO	01		08	87	BM1C	Euro 11,18	Euro 6,64	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
16	21	396		-	SEMINATIVO	01		09	94	BM1C	Euro 12,53	Euro 7,44	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
17	21	403		-	SEMINATIVO	01		03	23	BM1C	Euro 4,07	Euro 2,42	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
18	21	404		-	SEMINATIVO	01		02	17	BM1C	Euro 2,73	Euro 1,63	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
19	21	405		-	SEMINATIVO	01		11	10	BM1C	Euro 13,99	Euro 8,31	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
20	21	406		-	SEMINATIVO	01		07	15	BM1C	Euro 9,01	Euro 5,35	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026675 in atti dal 16/02/2006 (n. 26675.1/2006)			
21	72	672		-	FRUTTETO	U		19	75	BC1B B3A	Euro 55,90	Euro 21,42	FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)			
22	102	189		-	SEMINATIVO	02		41	98	BC1B	Euro 42,06	Euro 28,19	FRAZIONAMENTO del 17/07/2007 Pratica n. BO0238008 in atti dal 17/07/2007 (n. 238008.1/2007)			
23	102	191		-	SEMINATIVO	02		17	82	BC1B	Euro 17,85	Euro 11,96	FRAZIONAMENTO del 17/07/2007 Pratica n. BO0238008 in atti dal 17/07/2007 (n. 238008.1/2007)			



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 7 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
24	102	195		-	SEMINATIVO	02		18	64	BC1B	Euro 18,68	Euro 12,51	FRAZIONAMENTO del 17/07/2007 Pratica n. BO0238008 in atti dal 17/07/2007 (n. 238008.1/2007)	
25	102	198		-	SEMINATIVO	02		47	32	BC1B	Euro 47,41	Euro 31,77	FRAZIONAMENTO del 17/07/2007 Pratica n. BO0238008 in atti dal 17/07/2007 (n. 238008.1/2007)	
26	102	199		-	SEMIN ARBOR	02		01	87	BC1B	Euro 1,87	Euro 1,26	FRAZIONAMENTO del 17/07/2007 Pratica n. BO0238008 in atti dal 17/07/2007 (n. 238008.1/2007)	
27	72	687		-	ORTO	U		30	90	B3A BC1B	Euro 76,28	Euro 49,47	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	
28	72	691		-	ORTO	U		03	56	BC1B B3A	Euro 8,79	Euro 5,70	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	Annotazione
29	72	692		-	ORTO	U		10	84	BC1B B3A	Euro 26,76	Euro 17,36	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	
30	72	694		-	ORTO	U		10	91	BC1B B3A	Euro 26,93	Euro 17,47	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	Annotazione
31	72	695		-	ORTO	U		23	49	BC1B B3A	Euro 57,99	Euro 37,61	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	Annotazione
32	72	696		-	ORTO	U		48	61	B3A BC1B	Euro 120,00	Euro 77,83	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	
33	72	697		-	FRUTTETO	U		00	95	B3A BC1B	Euro 2,69	Euro 1,03	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	
34	72	700		-	FRUTTETO	U		00	42	B3A BC1B	Euro 1,19	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)	
35	101	487		-	SEMINATIVO	02	1	65	16	BC1B	Euro 165,48	Euro 110,89	FRAZIONAMENTO del 24/06/2010 Pratica n. BO0175678 in atti dal 24/06/2010 presentato il 22/06/2010 (n. 175678.1/2010)	



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 8 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
36	101	491		-	SEMINATIVO	02		01	70	BC1B	Euro 1,70	Euro 1,14	FRAZIONAMENTO del 24/06/2010 Pratica n. BO0175678 in atti dal 24/06/2010 presentato il 22/06/2010 (n. 175678.1/2010)	Annotazione
37	101	510		-	SEMINATIVO	02		00	03	BC1B	Euro 0,03	Euro 0,02	Tipo Mappale del 20/10/2010 Pratica n. BO0293815 in atti dal 20/10/2010 presentato il 19/10/2010 (n. 293815.1/2010)	Annotazione
38	72	703		-	ORTO	U		01	45	B3A BC1B	Euro 3,58	Euro 2,32	FRAZIONAMENTO del 04/02/2011 Pratica n. BO0033360 in atti dal 04/02/2011 presentato il 03/02/2011 (n. 33360.1/2011)	
39	72	708		-	ORTO	U		00	02	B3A BC1B	Euro 0,05	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 04/02/2011 Pratica n. BO0033360 in atti dal 04/02/2011 presentato il 03/02/2011 (n. 33360.1/2011)	
40	72	711		-	ORTO	U		02	81	B3A BC1B	Euro 6,94	Euro 4,50	Tipo Mappale del 15/03/2011 Pratica n. BO0125538 in atti dal 15/03/2011 presentato il 14/03/2011 (n. 125538.1/2011)	
41	72	715		-	FRUTTETO	U		03	56	B3A BC1B	Euro 10,08	Euro 3,86	Tipo Mappale del 21/06/2011 Pratica n. BO0223544 in atti dal 21/06/2011 presentato il 20/06/2011 (n. 223544.1/2011)	
42	102	299		-	SEMINATIVO	02		05	29	BC1B	Euro 5,30	Euro 3,55	FRAZIONAMENTO del 12/09/2013 Pratica n. BO0158433 in atti dal 12/09/2013 presentato il 12/09/2013 (n. 158433.1/2013)	Annotazione

Immobile 28: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 30: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 31: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 36: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 37: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 42: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 5.97.04 Redditi: Dominicale Euro 872,76 Agrario Euro 545,15



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 9 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016			

6. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca				Dominicale	Agrario	
1	90	649		-	SEMINATIVO	01	00	36		BM1A BC2R	Euro 0,44 Lire 860	Euro 0,27 Lire 522	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/1970 in atti dal 15/06/1971 (n. 22971)
2	22	166		-	SEMINATIVO	02	25	31		BM1B	Euro 25,36	Euro 16,99	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026687 in atti dal 16/02/2006 (n. 26687.1/2006)
3	22	176		-	SEMINATIVO	02	01	40		BM1B	Euro 1,40	Euro 0,94	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026687 in atti dal 16/02/2006 (n. 26687.1/2006)
4	22	177		-	SEMINATIVO	02	05	54		BM1B	Euro 5,55	Euro 3,72	FRAZIONAMENTO del 16/02/2006 Pratica n. BO0026687 in atti dal 16/02/2006 (n. 26687.1/2006)
5	22	188		-	SEMINATIVO	02	40	81		BM1B	Euro 40,89	Euro 27,40	FRAZIONAMENTO del 31/08/2007 Pratica n. BO0264929 in atti dal 31/08/2007 (n. 264929.1/2007)

Totale: Superficie .73.42 Redditi: Dominicale Euro 73,64 Agrario Euro 49,32

Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016			



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 10 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

7. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	101	400		-	SEMINATIVO	02		02	47	BC1B	Euro 2,47	Euro 1,66	FRAZIONAMENTO del 19/11/2009 Pratica n. BO0348113 in atti dal 19/11/2009 presentato il 18/11/2009 (n. 348113.1/2009)	
2	101	403		-	SEMINATIVO	02		01	09	BC1B	Euro 1,09	Euro 0,73	FRAZIONAMENTO del 19/11/2009 Pratica n. BO0348113 in atti dal 19/11/2009 presentato il 18/11/2009 (n. 348113.1/2009)	

Totale: Superficie .03.56 Redditi: Dominicale Euro 3,56 Agrario Euro 2,39

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2				(1S) Proprieta' superficiaria 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.4/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016		

8. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	90	856		-	AREA URBANA			00	29				VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/09/2012 Pratica n. BO0204390 in atti dal 04/09/2012 ATTIVITA` A04 - BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 5168.1/2012)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati

Totale: Superficie .00.29



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 11 Segue

Visura n.: T124038/2025

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016			

9. Immobili siti nel Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (Codice G467) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	101	350		-	SEMINATIVO	02		00	62	BC1B	Euro 0,62	Euro 0,42	FRAZIONAMENTO del 26/02/2008 Pratica n. BO0055845 in atti dal 26/02/2008 (n. 55845.1/2008)	

Totale: Superficie .00.62 Redditi: Dominicale Euro 0,62 Agrario Euro 0,42

Intestazione degli immobili indicati al n.9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2			(1S) Proprieta' superficiaria 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.4/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016			

Totale Generale: m² 3.861 Rendita: Euro 224,57

Totale Generale: Superficie 6.74.93 Redditi: Dominicale Euro 950,58 Agrario Euro 597,28

Unità immobiliari n. 68

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2025

Data: 28/02/2025 Ora: 11.05.12 pag: 12 Fine

Visura n.: T124038/2025

Visura telematica

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Visure catastali storiche.

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **694**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 26,93**

agrario **Euro 17,47**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BC1B^a) B3A^b)

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U**

Superficie: **1.091 m²**

Annotazione di immobile: SR

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

sede in CENTO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 22/11/2006

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **123**

Impianto meccanografico del 15/01/1969

📅 dal 22/11/2006 al 05/03/2009

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **666**

FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio 72 Particella 511

Foglio 72 Particella 668

Foglio 72 Particella 664

Foglio 72 Particella 135

Foglio 72 Particella 669

Foglio 72 Particella 120

Foglio 72 Particella 671

Foglio 72 Particella 674

Foglio 72 Particella 670



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/02/2025**
Ora: **12:30:56**
Numero Pratica: **T196697/2025**
Pag: **2 - Segue**

dal **05/03/2009**

Immobile attuale

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio 72 Particella **694**

*Foglio 72 Particella 665
Foglio 72 Particella 673
Foglio 72 Particella 672
Foglio 72 Particella 121
Foglio 72 Particella 667
Foglio 72 Particella 123*

FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

*Foglio 72 Particella 699
Foglio 72 Particella 698
Foglio 72 Particella 695
Foglio 72 Particella 670
Foglio 72 Particella 692
Foglio 72 Particella 688
Foglio 72 Particella 666
Foglio 72 Particella 697
Foglio 72 Particella 700
Foglio 72 Particella 691
Foglio 72 Particella 696
Foglio 72 Particella 687
Foglio 72 Particella 693
Foglio 72 Particella 690
Foglio 72 Particella 689*

> Dati di classamento

dall'impianto al **22/11/2006**

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio 72 Particella **123**

Redditi: dominicale **Euro 558,19 Lire 1.080.806**
agrario **Euro 362,01 Lire 700.941**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B3A^{b)} BC1B^{a)}

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U** Superficie: **22.611 m²**

Partita: **2001**

Impianto meccanografico del 15/01/1969

dal **22/11/2006** al **05/03/2009**

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio 72 Particella **666**

Redditi: dominicale **Euro 451,62**
agrario **Euro 292,89**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BC1B^{a)} B3A^{b)}

FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/02/2025**
Ora: **12:30:56**
Numero Pratica: **T196697/2025**
Pag: **3 - Segue**

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U** Superficie:
18.294 m²

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

*Foglio 72 Particella 511
Foglio 72 Particella 668
Foglio 72 Particella 664
Foglio 72 Particella 135
Foglio 72 Particella 669
Foglio 72 Particella 120
Foglio 72 Particella 671
Foglio 72 Particella 674
Foglio 72 Particella 670
Foglio 72 Particella 665
Foglio 72 Particella 673
Foglio 72 Particella 672
Foglio 72 Particella 121
Foglio 72 Particella 667
Foglio 72 Particella 123*

dal **05/03/2009**

Immobile attuale

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **694**

Redditi: dominicale **Euro 26,93**

agrario **Euro 17,47**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BC1B^a) B3A^b)

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U** Superficie:
1.091 m²

FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n.
BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

*Foglio 72 Particella 699
Foglio 72 Particella 698
Foglio 72 Particella 695
Foglio 72 Particella 670
Foglio 72 Particella 692
Foglio 72 Particella 688
Foglio 72 Particella 666
Foglio 72 Particella 697
Foglio 72 Particella 700
Foglio 72 Particella 691
Foglio 72 Particella 696
Foglio 72 Particella 687
Foglio 72 Particella 693
Foglio 72 Particella 690
Foglio 72 Particella 689*



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025
Ora: 12:30:56
Numero Pratica: T196697/2025
Pag: 4 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)
Foglio 72 Particella 123

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
11/05/1908
📅 dall'impianto al 12/11/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
24/08/1941
📅 dall'impianto al 12/11/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
24/08/1941
📅 dal 12/11/1979 al 22/11/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

1. Impianto meccanografico del 15/01/1969

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1979 - US Sede BOLOGNA (BO)
Registrazione Volume 3676 n. 41 registrato in data
22/04/1980 - Voltura n. 2281 in atti dal 10/03/1981

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)
Foglio 72 Particella 666

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
24/08/1941
📅 dal 22/11/2006 al 19/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)
- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in CENTO (FE)
📅 dal 19/02/2009 al 05/03/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

3. FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n.
BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)

4. Atto del 19/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)
Repertorio n. 61415 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 5151.1/2009 Reparto
PI di BOLOGNA in atti dal 27/02/2009

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO) Foglio 72
Particella 694

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in CENTO (FE)
📅 dal 05/03/2009 al 12/07/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 19/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)
Repertorio n. 61415 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 5151.1/2009 Reparto
PI di BOLOGNA in atti dal 27/02/2009

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SAN GIOVANNI PERSICETO (G467) (BO)
Foglio 72 Particella 666

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in CENTO (FE)
📅 dal 12/07/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal
26/07/2016



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/02/2025**
Ora: **12:30:56**
Numero Pratica: **T196697/2025**
Pag: **5 - Fine**

Visura telematica

Legenda

- a) BC1B: Consorzio cavamento palata - bacino cavamento palata*
- b) B3A: Consorzio di scolo grassello e ronchetto*

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **695**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 57,99**

agrario **Euro 37,61**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BC1B^a) B3A^b)

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U**

Superficie: **2.349 m²**

Annotazione di immobile: SR

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

sede in **CENTO (FE)**

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 22/11/2006

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **123**

Impianto meccanografico del 15/01/1969

📅 dal 22/11/2006 al 05/03/2009

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **666**

FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **511**

Foglio **72** Particella **668**

Foglio **72** Particella **664**

Foglio **72** Particella **135**

Foglio **72** Particella **669**

Foglio **72** Particella **120**

Foglio **72** Particella **671**

Foglio **72** Particella **674**

Foglio **72** Particella **670**



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/02/2025**
Ora: **12:31:22**
Numero Pratica: **T197076/2025**
Pag: **2 - Segue**

dal **05/03/2009**

Immobile attuale

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **695**

*Foglio 72 Particella 665
Foglio 72 Particella 673
Foglio 72 Particella 672
Foglio 72 Particella 121
Foglio 72 Particella 667
Foglio 72 Particella 123*

FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

*Foglio 72 Particella 699
Foglio 72 Particella 698
Foglio 72 Particella 670
Foglio 72 Particella 692
Foglio 72 Particella 688
Foglio 72 Particella 666
Foglio 72 Particella 697
Foglio 72 Particella 700
Foglio 72 Particella 691
Foglio 72 Particella 694
Foglio 72 Particella 696
Foglio 72 Particella 687
Foglio 72 Particella 693
Foglio 72 Particella 690
Foglio 72 Particella 689*

> **Dati di classamento**

dall'impianto al **22/11/2006**

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **123**

Redditi: dominicale **Euro 558,19 Lire 1.080.806**
agrario **Euro 362,01 Lire 700.941**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B3A^{b)} BC1B^{a)}

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U** Superficie: **22.611 m²**

Partita: **2001**

Impianto meccanografico del 15/01/1969

dal **22/11/2006** al **05/03/2009**

Immobile predecessore

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **666**

Redditi: dominicale **Euro 451,62**
agrario **Euro 292,89**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BC1B^{a)} B3A^{b)}

FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/02/2025**
Ora: **12:31:22**
Numero Pratica: **T197076/2025**
Pag: **3 - Segue**

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U** Superficie:
18.294 m²

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio 72 Particella 511

Foglio 72 Particella 668

Foglio 72 Particella 664

Foglio 72 Particella 135

Foglio 72 Particella 669

Foglio 72 Particella 120

Foglio 72 Particella 671

Foglio 72 Particella 674

Foglio 72 Particella 670

Foglio 72 Particella 665

Foglio 72 Particella 673

Foglio 72 Particella 672

Foglio 72 Particella 121

Foglio 72 Particella 667

Foglio 72 Particella 123

dal **05/03/2009**

Immobile attuale

Comune di **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio **72** Particella **695**

Redditi: dominicale **Euro 57,99**

agrario **Euro 37,61**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BC1B^a) B3A^b)

Particella con qualità: **ORTO** di classe **U** Superficie:
2.349 m²

FRAZIONAMENTO del 05/03/2009 Pratica n.
BO0055793 in atti dal 05/03/2009 (n. 55793.1/2009)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)**

Foglio 72 Particella 699

Foglio 72 Particella 698

Foglio 72 Particella 670

Foglio 72 Particella 692

Foglio 72 Particella 688

Foglio 72 Particella 666

Foglio 72 Particella 697

Foglio 72 Particella 700

Foglio 72 Particella 691

Foglio 72 Particella 694

Foglio 72 Particella 696

Foglio 72 Particella 687

Foglio 72 Particella 693

Foglio 72 Particella 690

Foglio 72 Particella 689



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2025
Ora: 12:31:22
Numero Pratica: T197076/2025
Pag: 4 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)
Foglio 72 Particella 123

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
11/05/1908

📅 dall'impianto al 12/11/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
24/08/1941

📅 dall'impianto al 12/11/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
24/08/1941

📅 dal 12/11/1979 al 22/11/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

1. Impianto meccanografico del 15/01/1969

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/1979 - US Sede BOLOGNA (BO)
Registrazione Volume 3676 n. 41 registrato in data
22/04/1980 - Voltura n. 2281 in atti dal 10/03/1981

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO)
Foglio 72 Particella 666

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il
24/08/1941

📅 dal 22/11/2006 al 19/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in CENTO (FE)

📅 dal 19/02/2009 al 05/03/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

3. FRAZIONAMENTO del 22/11/2006 Pratica n.
BO0197274 in atti dal 22/11/2006 (n. 197274.1/2006)

4. Atto del 19/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)
Repertorio n. 61415 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 5151.1/2009 Reparto
PI di BOLOGNA in atti dal 27/02/2009

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO (G467) (BO) Foglio 72
Particella 695

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in CENTO (FE)

📅 dal 05/03/2009 al 12/07/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 19/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)
Repertorio n. 61415 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 5151.1/2009 Reparto
PI di BOLOGNA in atti dal 27/02/2009

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SAN GIOVANNI PERSICETO (G467) (BO)
Foglio 72 Particella 666

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
sede in CENTO (FE)

📅 dal 12/07/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal
26/07/2016



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/02/2025**
Ora: **12:31:22**
Numero Pratica: **T197076/2025**
Pag: **5 - Fine**

Visura telematica

Legenda

- a) BC1B: Consorzio cavamento palata - bacino cavamento palata*
- b) B3A: Consorzio di scolo grassello e ronchetto*

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Documentazione fotografica.



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.



Foto 6.

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Documentazione edilizia/urbanistica.

Oggetto: Quantificazione debiti a carico della società "Impresa Martinelli Franco srl", nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, discendenti dall'attuazione del Piano Particolareggiato del comparto "D5.1 - Villa Conti - Stralci X1 e X2".

L'attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto è disciplinata dalla Convenzione sottoscritta in data 29/11/2012, rep. 66708, racc. 32580, a rogito del Notaio [REDACTED] Forni, quale atto modificativo della convenzione sottoscritta a sua volta in data 13/05/2009, rep. 61748 racc. 29080 a rogito del medesimo notaio e dagli elaborati tecnico-grafici approvati dal Consiglio Comunale in data 30/10/2012 con delibera n. 90. Tali atti si intendono tutt'ora vigenti, in quanto ai sensi della Legge 1150/1942, della LR 24/2017 e della Legge 98/2013, la convenzione conserva la sua validità fino al 13/05/2022.

La società "Impresa Martinelli Franco" interviene nel suddetto comparto in qualità di:

- firmatario della richiamata Convenzione urbanistica, nell'esercizio del ruolo di unico soggetto attuatore;
- proprietario di immobili ricompresi nell'ambito di attuazione del piano particolareggiato sopra richiamato e della relativa convenzione.

In particolare fanno capo alla società i seguenti immobili, di seguito distinti nella loro qualità urbanistica, sancita dagli atti sopracitati e dalle opere realizzate:

Foglio	Particella	Destinazione urbanistica	Capacità edificatoria attribuita (espressa in mc di SC (superficie complessiva))	Uso
72	694	Lotto E	1.372,00	Residenziale
72	695	Lotto F	1.900,00 815,00	Residenziale Commerciale
72	687, 672, 687, 697, 703, 708, 709, 711, 715	Verde pubblico	0	—
72	691, 696	Parcheggio pubblico e strada pubblica	0	—
72	700	Percorso ciclabile/pedonale	0	—
72	692	Strada pubblica	0	—

(Si allega planimetria catastale con individuazione delle particelle catastali elencate.)

Nell'ambito del comparto è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e la loro cessione a seguito di avvenuto collaudo. Allo stato attuale tutte le opere di urbanizzazione risultano realizzate e collaudate, così come da relativi certificati di collaudo emessi dall'Ing. [REDACTED] e consegnati a protocollo comunale in data 18/10/2011, con prot. 48850 e in data 10/07/2013, con prot. 31528. Ad oggi il Comune non ha ancora acquisito la proprietà delle opere di urbanizzazione, pertanto la società in questione risulta debitrice della cessione al patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione realizzate, delle spese tecniche e notarili funzionali agli atti di corretta individuazione catastale e di successiva cessione.

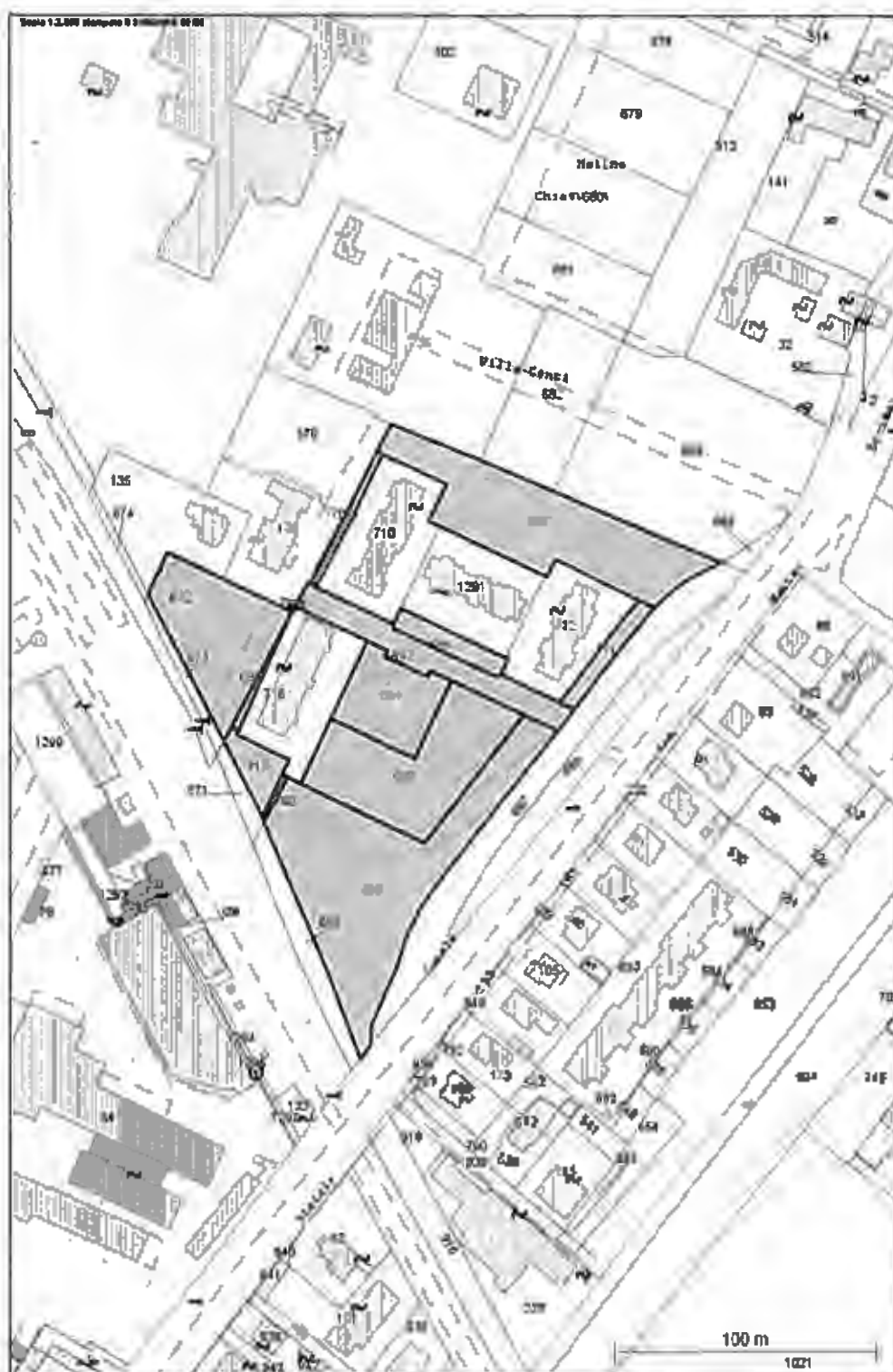
Inoltre nell'ambito dell'attuazione del comparto è inoltre prevista la monetizzazione ad onere del Soggetto Attuatore di opere di infrastrutturazione generale che non vengono dallo stesso realizzate, per un importo complessivo pari a euro 259.364,82 (art. 9 della Convenzione). Ad oggi risulta corrisposto al Comune l'importo di euro 111.695,64, pertanto la società in questione risulta debitrice nei confronti del Comune della rimanente cifra pari a euro 147.668,98.

Infine nell'ambito degli impegni sanciti dalla Convenzione (art. 9bis) viene reso efficace il contenuto dell'Accordo sottoscritto con il Comune in data 15/03/2011, rep. 17578, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, per l'Ampliamento del Plesso Scolastico Romagnoli. L'efficacia dell'accordo trasforma 2.445 mq di SC (ricompresi nei lotti E ed F richiamati nella tabella di cui sopra) da direzionale a residenziale, a fronte della realizzazione di opere per un importo pari ad euro 513.513,00, così come garantito da fidejussione n. 320644389 rilasciata in data 28/11/2012 da Assicurazioni Generali S.p.A. all'impresa Martelli Franco srl. Ad oggi le opere non risultano realizzate e la fidejussione depositata a garanzia resta valida fino all'assolvimento dell'impegno assunto, che può intendersi adempiuto anche attraverso la corresponsione dell'intero importo. Pertanto la società in questione risulta debitrice nei confronti del Comune di un importo pari a euro 513.513,00, diversamente si intenda decaduto il diritto ad edificare i suddetti 2.445 mq di SC ad uso residenziale.

Ad oggi la capacità edificatoria residua del comparto, inerente i lotti non ancora edificati, risulta ancora in capo al soggetto attuatore per le quantità di seguito elencate: 3.272 mq di SC residenziale, 815 mq di SC commerciale.

E' intenzione dell'Amministrazione addivenire alla acquisizione delle opere di urbanizzazione afferenti il comparto ed inoltre ad addivenire alla conseguente trasformazione urbanistica dell'ambito stesso operando un trasferimento delle aree nell'ambito del tessuto urbano consolidato, attivando una procedura di variante agli strumenti urbanistici vigenti. Laddove, all'atto dell'adozione della strumentazione urbanistica in variante, gli importi e gli impegni sopra richiamati non siano stati assolti in seno alla procedura avviata dal Tribunale o similari, tali impegni saranno proporzionalmente ripartiti (sulla base della capacità edificatoria non ancora realizzata) e posti in capo ai singoli lotti edificabili.

Stralcio catastale con individuazione delle particelle di proprietà nell'ambito del foglio 72



Repertorio n. 66708

Raccolta n. 32580

ATTO MODIFICATIVO

DELLA CONVENZIONE tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e
il soggetto attuatore del Piano Particolareggiato di
iniziativa privata relativo al comparto DS.1 denominato "VILLA
CONTI" - SUBCOMPARTO A - atalci X1 E X2 (insule 27 e 28).

Registrato al

REPUBBLICA ITALIANA

1° U.R. Bologna

L'anno duemiladodici, questo giorno di giovedì ventinove del
mese di novembre

N° 19489 Serie IT

29.11.2012

Riscossa €

323,00

In San Giovanni in Persiceto, Corso Italia n. 45.

Di Col. E

Davanti a me dottor [REDACTED] notaio in San Giovanni in
Persiceto iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, sono
presenti i seguenti signori, della cui identità personale,
qualifica e capacità di agire sono certo:

Per la trascrizione

Eseguita

[REDACTED] nata a Bologna il 30 gennaio 1970 domiciliata
per la carica in San Giovanni in Persiceto, presso la Casa
Municipale in Corso Italia n. 70, che interviene ed agisce in
questo atto non in proprio ma esclusivamente in veste e
qualità di sostituto del Dirigente del settore Area Governo
del Territorio - Servizio Urbanistica del "COMUNE DI SAN
GIOVANNI IN PERSICETO" (in seguito per brevità indicato anche
come "COMUNE") con sede ivi in Corso Italia n. 70, codice
fiscale 00874410376 e partita IVA 00525661203, e quindi in
nome, per conto, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse

a Bologna

n

ai numeri del Reg.

D'ord

Port

Esenti €

del Comune stesso, in forza dei poteri a lei conferiti con atto di delega rilasciata dal Direttore Generale del Comune di San Giovanni in Persiceto in data odierna prot. 52143 in originale allegata a mio atto in data odierna repertorio 66707/12579 in corso di formalità e per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 30 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale con i relativi allegati mi allega in copia conforme a questo atto sotto la lettera "A";

Martinelli Paolo, nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il 3 giugno 1962, domiciliato per la carica in Cento (FE), Via Dante Alighieri n. 25/C, che interviene e agisce in questo atto non in proprio ma esclusivamente in veste e qualità di Presidente del consiglio di amministrazione e come tale in nome, per conto, nell'interesse e in rappresentanza della società [REDACTED] con sede in Cento (FE), Via Dante Alighieri n. 25/C, capitale sociale Euro 2.500.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ferrara [REDACTED] R.E.A. n. 135623, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri a lui attribuiti con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 9 settembre 2010 il cui verbale trovasi allegato in estratto autentico a mio atto in data 14 settembre 2010, rep. n. 63683/30497, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna - 1° Ufficio in data 15 settembre

2010 al n. 12672 Serie IT.

PRESMESSO CHE:

- il comparto di espansione denominato DS.1 "VILLA CONTI SUB. A e B" è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 03 aprile 2008;

- la Convenzione urbanistica è stata stipulata con atto autenticato da me notaio in data 14 maggio 2008 rep. n. 60103 e in data 10 novembre 2008 rep. n. 60960/28504, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna - 1° Ufficio in data 14 novembre 2008 al n. 11076 Serie IT;

- con atto autenticato da me notaio in data 13 maggio 2009 rep. n. 61748/29080, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna - 1° Ufficio in data 25 maggio 2009 al n. 6072 Serie IT, è stata stipulata la Convenzione relativa all'attuazione degli stralci individuati nel Piano approvato con le sigle "X1-X2" conformemente a quanto previsto dalla convenzione del 10 novembre 2008 sopra citata;

- il vigente MUR classifica l'area in oggetto come "Ambito a destinazione residenziale in corso di attuazione" per il quale trova ancora applicazione la disciplina urbanistica che sottende il Piano Regolatore Comunale, ovvero la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978, oltre che la disciplina particolareggiata dallo strumento urbanistico attuativo già approvato e convenzionato relativamente all'area stessa;

- in data 23/06/2011, prot. 30172, è stata presentata una

proposta di variante alle insule n. 27 e 28, ricomprese negli stralci di attuazione XI-X3, in oggetto, i cui contenuti sono riportati nella relazione istruttoria di cui all' Allegato A;

- nel corso dell'istruttoria condotta dal Servizio Urbanistica ed antecedentemente il deposito, sono stati sostituiti ed aggiornati alcuni elaborati facenti parte della proposta di variante, così come evidenziato nella medesima relazione istruttoria;
- la variante è stata depositata presso il Comune prima dal 05/08/2011 al 03/10/2011; poi, essendo stati modificati sostanzialmente alcuni elaborati, nuovamente dal 30/12/2011 al 28/01/2012. In entrambi i casi ne è stata data notizia tramite avviso all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 59;
- entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto deposito non sono giunte osservazioni;
- gli elaborati costituenti la variante, a firma del tecnici progettisti abilitati sono stati regolarmente depositati e protocollati;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 30 ottobre 2012, in copia conforme allegata a questo atto sub. "A", è stata approvata la variante n. 1/2012 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al Comparto DS.1 denominato "VILLA CONTI" - SUBCOMPARTO A - stralci XI E

X2 (insule 27 e 28), con conseguente approvazione delle modifiche da apportare alla Convenzione ed autorizzazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio a rappresentare il Comune di San Giovanni in Persiceto nella stipulazione della relativa nuova Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerare parte integrante ed essenziale di questo atto, le parti stipulano quanto segue:

Dato atto che ai sensi dell'art. 25 della LR 47/78 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del Comparto DS.1 "VILLA CONTI SUB. A S. B" e i conseguenti aggiornamenti relativi alla sostituzione degli elaborati e alle modifiche alle destinazioni d'uso, alle tipologie edilizie, agli standard ed alla normativa, con conseguente modifica così come in seguito meglio indicato della Convenzione citata in premessa, il tutto come meglio evidenziato nell'allegato A della delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 30 ottobre 2012 qui allegata, i sottoscritti convergono:

di aggiornare e modificare la convenzione vigente per quanto riguarda parte delle premesse, con modifiche agli articoli:

* 5 (Parametri dimensionali dell'intervento);

* 7 (aree ed opere di urbanizzazione primaria);

* 8 (aree ed opere di urbanizzazione secondaria)

* oltre all'introduzione del nuovo articolo 9 BIS (ACCORDO AI

SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 20/2000 PER AMPLIAMENTO PLESSO
SCOLASTICO "ROMAGNOLI".

Le modifiche sinteticamente sopra riportate vengono meglio
argomentate ed esposte nella relazione istruttoria allegata
sotto la lettera A) e nel Testo coordinato della Convenzione
allegato sotto la lettera B) alla citata delibera del 30
ottobre 2012 n. 90, a sua volta allegata a questo atto sotto
la lettera "A", a cui si fa espresso riferimento.

Resta fermo ed immutato ogni altro obbligo od onere indicato e
contenuto nella più volte citata Convenzione del 14 maggio
2008 rep. n. 60103 e in data 10 novembre 2008 rep. n.
60960/20504, successivamente integrata con atto del 13 maggio
2009 rep. n. 61748/29080 citata, i cui patti si vogliono qui
integralmente riportati e trascritti.

Le spese di stipulazione, registrazione, del presente atto,
sono a carico della società "████████████████████"
S.R.L.*.

Io notaio ho omesso la lettura del verbale del Consiglio
Comunale qui allegato sotto la lettera "A" per concorde
dispensa avutane dalle parti, con la eccezione del documento
allegato sub. "A" e detto verbale portante la relazione
istruttoria alla variante n. 1 al Piano Particolareggiato con
le modifiche alla Convenzione, del quale ho dato lettura alle
parti che lo hanno approvato.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai

sensi del D.Lgs. del 30 giugno 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 atto e ne ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato e sottoscritto con me alle ore 13.05 (tredici e cinque minuti).

Consta di due fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completati da me notaio per pagine intere sei e parte di questa settima.

Firmato: Serena Garagnani

██████████

dott. ██████████

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BOLOGNA - 1° UFFICIO
IN DATA 17 DICEMBRE 2012 AL N. 19489 SERIE 1T

Esce il consigliere Maccagnani, pertanto risultano presenti nr. 17 componenti.



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

Delibera N. 90 del 30/10/2012

ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Sessione Ordinaria - I Convocazione - Seduta Pubblica

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1/2012 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B" - STRALCI DI ATTUAZIONE X1-X2.

L'anno **DUEMILADODICI**, addì **trenta** del mese di **Ottobre**, alle ore **18,15** nella sala consiliare, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale vigente, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Al momento della trattazione del presente oggetto risultano presenti i seguenti componenti:

N°	Componenti	Presente	N°	Componenti	Presente
1	[redacted]	S	12	[redacted]	S
2	[redacted]	S	13	[redacted]	S
3	[redacted]	S	14	[redacted]	S
4	[redacted]	N	15	[redacted]	S
5	[redacted]	S	16	[redacted]	S
6	[redacted]	N	17	[redacted]	S
7	[redacted]	S	18	[redacted]	S
8	[redacted]	N	19	[redacted]	S
9	[redacted]	S	20	[redacted]	N
10	[redacted]	S	21	[redacted]	S
11	[redacted]	S	TOTALE PRESENTI		17

Partecipa IL SEGRETARIO GENERALE PERNA LUCIA, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Presiede la seduta **PASQUINI GIANCARLO** nella sua qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**.

Sono presenti gli Assessori:

• [redacted] S
• [redacted] N
• [redacted] S
• [redacted] S
• [redacted] S
• [redacted] S
• [redacted] S
• [redacted] N



MADE IN BOLLO

14.62

QUATTROGGIAT

11/10/12 12:00:27

11/10/12 12:00:27

11/10/12 12:00:27



OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1/2012 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B" - STRALCI DI ATTUAZIONE X1-X2.

Servizio Urbanistica
Classificazione 06.02

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse che:

- il comparto di espansione denominato D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B" è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 03/04/2008;
- la Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 14/05/2008 con atto del notaio [REDACTED] Forni, repertorio n. 60103;
- Con atto repertorio n. 61748 del 13/05/2009 è stata stipulata la Convenzione relativa all'attuazione degli stralci individuati nel Piano approvato con le sigle X1-X2, conformemente a quanto previsto dalla Convenzione del 14/05/2008;

richiamate:

- le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 e 39 del 07/04/2011 con cui sono stati approvati rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 in data 11/05/2011;
- la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978;
- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000;

dato atto che:

- che il vigente RUE classifica l'area in oggetto come "Ambito a destinazione residenziale in corso di attuazione" per il quale trova ancora applicazione la disciplina urbanistica che sottende il Piano Regolatore Comunale, ovvero la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978, oltre che la disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico attuativo già approvato e convenzionato relativamente all'area stessa;
- in data 23/05/2011, prot. 30172, è stata presentata una proposta di variante alle insule n. 27 e 28, ricomprese negli stralci di attuazione X1-X2, in oggetto, i cui contenuti sono riportati nella relazione istruttoria di cui all' Allegato A;
- nel corso dell'istruttoria condotta dal Servizio Urbanistica ed antecedentemente il deposito, sono stati sostituiti ed aggiornati alcuni elaborati facenti parte della proposta di variante, così come evidenziato nella medesima relazione istruttoria;
- la variante è stata depositata presso il Comune prima dal 05/08/2011 al 03/10/2011; poi, essendo stati modificati sostanzialmente alcuni elaborati, nuovamente dal 30/12/2011 al 28/01/2012. In entrambi i casi ne è stata data notizia tramite avviso all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69; entro 30 giorni dall'avvenuto deposito non sono giunte osservazioni;
- gli elaborati costituenti la variante, a firma dei tecnici progettisti abilitati sono i seguenti, per ciascuno dei quali viene anche indicata la data di protocollazione:
 - a) P01 - Masterplan architettonico (02/12/2011);
 - b) P02 - Invarianti morfologiche, sistema percettivo (02/12/2011);
 - c) P03 - Destinazioni d'uso (02/12/2011);
 - d) P04 - Zonizzazione funzionale (02/12/2011);
 - e) P05 - Consistenza edilizia (02/12/2011);
 - f) P06 - Viabilità pedonale e ciclabile (02/12/2011);
 - g) P07 - Verifica degli standard urbanistici (02/12/2011);
 - h) P08 - Planivolumetrico (02/12/2011);
 - i) REL - Relazione illustrativa (02/12/2011);
 - j) D-CAT - Documentazione catastale;
 - k) D-TAB - Aree pubbliche: tabelle mappali catastali (23/06/2011);
 - l) NTA - Norme Tecniche di Attuazione (02/12/2011);



- tutti i suddetti elaborati sostituiscono quelli omonimi approvati con deliberazione di Consiglio n. 40/2008 per la sola parte relativa alle insule n. 27 e 28;
- la variante non è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica in quanto non modifica le tipologie edilizie e il planivolumetrico;
- la variante non è stata sottoposta al parere dell'Azienda USL in quanto non incide sugli aspetti igienico sanitari;
- la variante non è stata sottoposta all'esame dell'Area Lavori Pubblici in quanto non modifica le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la variante non è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del DLgs n. 4/2008 in quanto ricadente in uno dei casi per i quali non è prevista;
- la variante non è stata oggetto di verifica geologica sugli aspetti di sicurezza sismica in quanto già il Piano Particolareggiato aveva approfondito questi aspetti rispetto ai quali la Provincia si era espressa positivamente con propria nota prot. 290032/2007 del 06/09/2007 e con la presente variante non si apportano modifiche tali da comportare significativi movimenti di terra o aumenti della potenzialità edificatoria i quali costituirebbero motivo per chiedere un nuovo parere;

considerato:

- condivisibile quanto riportato nella relazione istruttoria redatta dal Servizio Urbanistica e allegata alla presente delibera come "Allegato A" per costituirne parte integrante e sostanziale;
- condivisibile le proposte di modifiche alla Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato, così come riportate nell' "Allegato B" per costituire parte integrante e sostanziale della presente delibera;

visti:

gli artt. 32 e 33 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 nei quali si dispone che l'entrata in vigore del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Edilizio decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di avvenuta approvazione dello strumento urbanistico;

la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 la quale prevede il passaggio ad un nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale e stabilisce, all'art. 41 che fino all'approvazione del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale i Comuni diano attuazione alle previsioni contenute nei vigenti piani regolatori generali, e che i Comuni stessi possano nello stesso periodo approvare piani attuativi o loro varianti ai sensi della legislazione previgente;

- l'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale e l'art. 39 del Regolamento Urbanistico Edilizio secondo i quali il comparto in oggetto è classificato "in corso di attuazione" e, pertanto, eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi possano essere presentate mantenendo fermi i parametri urbanistici-edilizi degli strumenti urbanistici vigenti nel momento in cui sono stati redatti, senza doverne verificare la compatibilità con gli strumenti adottati successivamente;

acquisito il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di deliberazione contrassegnata informaticamente con identificativo 815085, dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio, ing. [REDACTED] in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

dato atto che la presente proposta di delibera è stata preventivamente esaminata dalla competente Commissione Consiliare, riunita in seduta il 23/10/2012;

uditi:

- l'introduzione del Sindaco;
- gli interventi dei consiglieri [REDACTED] e [REDACTED];



- l'intervento del Sindaco il quale propone di aggiungere all'art. 9bis, alla fine del primo paragrafo la parola "relativamente al plesso scolastico Romagnoli";
- gli ulteriori interventi dei consiglieri [REDACTED] e del Sindaco;

richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per tutti gli interventi sopra indicati;

Con voti **FAVOREVOLI 10, CONTRARI 7** [REDACTED] e [REDACTED] del gruppo "Popolo della libertà", [REDACTED] e [REDACTED] del gruppo "Rinnova Persiceto", [REDACTED] del gruppo "Lega Nord") **PRESENTI E VOTANTI N. 17 COMPONENTI**;

DELIBERA

Per tutto quanto sopra esposto:

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/78, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del Comparto D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B", costituita dagli elaborati citata in premessa e conservati presso il Servizio Urbanistica, dando atto che gli stessi sostituiscono quelli omologhi approvati con deliberazione di Consiglio n. 40/2008 per la parte relativa alle sole insule n. 27 e 28;
- 2) di approvare le modifiche alla Convenzione, così come individuate nell' "Allegato B", costituente parte integrante della presente deliberazione;
- 3) di autorizzare il Dirigente dell'Area Governo del Territorio a rappresentare il Comune di San Giovanni in Persiceto nella stipulazione della convenzione predetta ed a portare eventuali modifiche non sostanziali alla stessa che si rendessero necessarie al fine di correggere errori o inesattezze;
- 4) di dare atto, demandandone gli adempimenti al Servizio Urbanistica, che copia della variante approvata sarà trasmessa, per conoscenza, alla Regione Emilia-Romagna e alla Provincia di Bologna, entro sessanta giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, ai sensi del comma 4 art. 3 della legge regionale 8 novembre 1980, n. 46.

Si dà atto che la seduta si è conclusa alle ore 22,10.

Allegati:

- Allegato A - relazione istruttoria
- Allegato B - modifiche alla convenzione

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

[REDACTED]

IL SEGRETARIO GENERALE

[REDACTED]





COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

Area Governo del Territorio
Servizio Urbanistico

ALLEGATO A

ottobre 2012

COMPARTO D5.1 VILLA CONTI STRALCI DI ATTUAZIONE X1-X2 (INSULE 27-28)

VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

RELAZIONE ISTRUTTORIA PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

1. PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 03/04/2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del comparto D5.1 - "VILLA CONTI" sub. A e B.

In data 14/05/2008 è stata firmata la convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto, giusto atto del notaio [redacted] repertorio n. 60103. Successivamente, con atto repertorio n. 61748 del 13/05/2009, è stata firmata la specifica convenzione per l'attuazione degli stralci funzionali denominati "X1-X2" e coincidenti con le insule n. 27 e 28.

In data 15/03/2011, con atto repertoriato con il n. 17578, è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e un gruppo di operatori. La finalità dell'accordo è l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli" in cambio della possibilità di tramutare dell'edificabilità ad uso direzionale in edificabilità ad uso residenziale. Il soggetto attuatore degli stralci "X1-X2" in parola è parte dei firmatari dell'accordo; pertanto, nel caso specifico, è stata riconosciuta la possibilità di tramutare l'edificabilità ad uso direzionale dell'insula n. 28 in uso residenziale e la presente variante ha lo scopo di recepire tale possibilità.

2. LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Aspetti tecnico - amministrativi

La variante è stata assunta agli atti con protocollo 39172 del 23/06/2011. È stato verificato che sussistono le condizioni previste dall'art. 5 delle NTA del precedente PRG per la presentazione della variante (75% della proprietà). Gli elaborati sono stati successivamente integrati con nota del 29/07/2011 assunta con protocollo 39468. La variante, così formulata è stata resa pubblica mediante deposito per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 05/08/2011 al 03/09/2011 dandone avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale. Con successiva lettera del 02/12/2011, prot. n. 55838, la

proprietà ha chiesto di sostituire alcuni elaborati della variante. Trattandosi di modifiche sostanziali, si è ritenuto opportuno pubblicare nuovamente la variante: il secondo deposito è avvenuto dal 30/12/2011 al 28/01/2012. In questo periodo e nei trenta giorni successivi (fino al 27/02/2012) non è pervenuta alcuna osservazione. Del deposito è stata data notizia mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune che, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69: "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", tiene luogo la pubblicazione su di un quotidiano.

Il motivo per cui, da marzo ad oggi, la variante abbia atteso di essere approvata è determinato dal fatto che era necessario creare le condizioni per rendere efficace l'accordo ex art. 18 richiamato in premessa: prestare specifica garanzia fiduciaria sui lavori da eseguirsi nel plesso scolastico "Romagnoli", di importo tale da compensare il beneficio conseguente la trasformazione di capacità edificatoria da direzionale a residenziale. Essendo il soggetto attuatore parte di un gruppo di operatori, è stato necessario attendere l'apposita dichiarazione che consentisse allo stesso di poter eseguire autonomamente parte dei lavori pattuiti e, quindi, anche di beneficiare autonomamente della trasformazione da direzionale a residenziale sulla propria quota parte di superficie. Con dichiarazione sottoscritta dal sig. Pampani Paolo in nome e per conto degli operatori partecipanti al citato accordo, è stato individuato nell'impresa Martinelli Franco srl il soggetto che si farà carico degli obblighi previsti dall'art. 3 e successivi dello stesso, in relazione all'opera definita, nell'art. 2, come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/07/2010". Tale dichiarazione è pervenuta tramite lettera del 07/06/2012 e protocollata con il n. 35703 / 2012. Stante l'accordo, l'importo da garantire è quantificato in 226,95 €/mq di SC (Superficie Complessiva) che, moltiplicato per la superficie convertita in residenziale, pari a 2.445,30 mq, determina un valore complessivo di 513.513,00 €.

La variante è composta dai seguenti elaborati, a firma della Proprietà e del tecnico progettista abilitato:

- P01 – Masterplan architettonico (02/12/2011)
- P02 – Invarianti morfologiche, sistema percettivo (02/12/2011)
- P03 – Destinazioni d'uso (02/12/2011)
- P04 – Zonizzazione funzionale (02/12/2011)
- P05 – Consistenza edilizia (02/12/2011)
- P06 – Viabilità pedonale e ciclabile (02/12/2011)
- P07 – Verifica standards urbanistici (02/12/2011)
- P08 – Planivolumetrico (02/12/2011)
- REL – Relazione illustrativa (02/12/2011)
- D-CAT – Documentazione catastale (23/06/2011)
- D-TAB – Aree pubbliche, tabella dati catastali (23/06/2011)
- NTA – Norme tecniche di attuazione (02/12/2011)

L'approvazione di questi elaborati comporta la sostituzione degli elaborati omonimi del Piano approvato per la parte relativa alle insule n. 27 e 28, nonché la sottoscrizione di un atto integrativo all'attuale convenzione.

Come illustrato nei seguenti paragrafi, la presente variante è conforme agli strumenti urbanistici e, pertanto, la sua approvazione potrebbe avvenire mediante deliberazione della Giunta Comunale;

tuttavia, venendo modificata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano, la quale è di competenza del Consiglio Comunale, si sottopone allo stesso l'approvazione dell'intero strumento urbanistico attuativo.

La presente variante non è stata oggetto di una specifica verifica geologica sugli aspetti di sicurezza sismica. Infatti, già il Piano Particolareggiato aveva approfondito questi aspetti rispetto ai quali la Provincia si era espressa positivamente con propria nota prot. 290032/2007 del 06/09/2007 e con la presente variante non si apportano modifiche tali da comportare significativi movimenti di terra o aumenti della potenzialità edificatoria i quali costituirebbero motivo per chiedere un nuovo parere.

Relativamente alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), prevista dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, si ritiene che la presente variante rientri tra i casi in cui non sia necessaria. Infatti, secondo la nota circolare dell'assessore all'ambiente ed allo sviluppo sostenibile della Regione Emilia-Romagna del 12 novembre 2008, sono esentate dalla valutazione ambientale le varianti agli strumenti urbanistici attuativi che non incidono in modo significativo sulla perimetrazione degli ambiti di intervento, da intendersi come tale il perimetro del comparto. Siccome con questa variante non si modifica il perimetro di comparto, la verifica di assoggettabilità non è necessaria.

Elementi di variante

La variante in esame recepisce i contenuti del citato accordo ex art. 18. Nello specifico trasforma tutta l'edificabilità destinata ad uso direzionale in residenziale e, contestualmente, modifica la tipologia degli edifici interessati da tale operazione. Con l'occasione si adibiscono a verde pubblico delle aree marginali sulle quali erano già previste funzioni di interesse pubblico.

In particolare, la variante introduce le seguenti modifiche.

Modifiche alle destinazioni d'uso

Secondo il Piano approvato, due degli edifici dell'insula n. 28 confinanti con il parcheggio pubblico erano destinati ad attività direzionali. Essi coincidono con gli edifici ad oggi ancora non costruiti. Con la variante vengono adibiti ad uso residenziale mantenendo invariata la superficie complessiva (SC). Nello specifico dell'edificio posto lungo via Cento, questo manterrà invariata la destinazione commerciale al piano terreno.

Modifiche alle tipologie edilizie

Contestualmente al cambio di destinazione d'uso vengono anche riviste le tipologie edilizie assegnate ai vari lotti senza che ciò comporti l'introduzione di nuove tipologie.

Nello specifico vengono cambiate le tipologie degli edifici denominati "E", "F" e "B" come segue:

- edificio "E": quattro piani fuori terra e uno interrato, anziché cinque piani fuori terra; tipologia edilizia "fabbricato in linea" assimilabile all'edificio "A" in fase di ultimazione, come nel Piano approvato;
- edificio "F": quattro o cinque piani fuori terra a seconda che si realizzi o meno la platea commerciale al piano terra; tipologia edilizia "fabbricato in linea" assimilabile all'edificio "A" in fase di ultimazione, come nel Piano approvato;
- edificio "B": tre piani fuori terra anziché quattro; tipologia edilizia "fabbricato in linea" assimilabile all'edificio "A" in fase di ultimazione, come nel Piano approvato.

Modifiche agli standard



tutte aree individuate nei citati elaborati P10, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19 e P20 di progetto, di seguito sommariamente descritte:

- delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di fermi inamovibili;
- costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- costruzione della rete di fognaio e di acque reflue in apposita sede con predisposti gli intocchi per la singola immissione. Sono comprese nelle rete fognaio le opere destinate alla laminazione delle acque di pioggia in momenti di particolare afflusso idraulico. Le vasche di laminazione dovranno essere realizzate con le caratteristiche tipologiche dettate dall'Amministrazione comunale;
- costruzione della rete di illuminazione pubblica compresi gli usi di allacciamento e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;
- costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica o di eventuali altre forme di energia (compresi tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e della telecomunicazioni (compresi tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), acquedotto (compresi le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati), gas (compresi le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati) da realizzare secondo le disposizioni impartite dalla Società concessionaria e secondo i progetti esecutivi approvati;
- costruzione dei pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;
- ogni altro tipo di rete o cabloggio richiesto dal Comune in sede di rilascio di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- realizzazione delle aree di verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento e, in particolare: sistemazione della sponda e pertinenza di assenze della spina e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, poggio scavo, trapianto a riporto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione, complesso impianto di sostegno, acquisto e messa in opera di attrezzatura per il gioco, l'arredo e la fruizione delle aree verdi;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

La quantità complessiva di parcheggi pubblici (P1) da realizzarsi nell'ambito degli smalti X1 e X2 in base agli usi, così come prescritto dal PRG, è pari a 1.292 mq, così suddivisi:

- uso R = 0,1 mq/mq di SC = 4.000 mq di SC = 400 mq
- uso D = 0,4 mq/mq di SC = 3.440 mq di SC = 978 mq
- uso G = 0,4 mq/mq di SC = 315 mq di SC = 328 mq

è individuata nell'elaborato P07 del Piano vigente.

ART. 8 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

8.1 Elenco e descrizione

La superficie SC prevista negli smalti X1 e X2 del Piano Particolareggiato sono pari a 8.413 mq, così articolate:

Verde pubblico (V) = 5.601 mq

Parcheggi pubblici (P1), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria (S1) = 2.813 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le relative aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P08 del Piano Particolareggiato.

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento risultano quantificati ed articolati nell'elaborato "P07 - Comparto Villa Conti smalti X1 e X2 - Verifica degli standard urbanistici".

Le superfici minime da soddisfare sono:

parcheggi pubblici (S1) = 1.660 mq

verde pubblico attrezzato (V) = 5.601 mq

parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria "S1" = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le relative aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P08 del Piano Particolareggiato.

3. Introduzione di un nuovo articolo dove disciplinare l'attuazione dell'accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.

ART. 9 BIS - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "ROMAGNOLI"

Il soggetto attuatore riconosce di essere parte del gruppo di operatori che, tramite un proprio rappresentante, ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 con il Comune di San Giovanni in Persiceto per l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli". Con questo accordo, sottoscritto il 15/03/2011 e reperibile con il n. 17578, viene riconosciuta la possibilità di tramutare

Gli standard non vengono modificati nelle loro quantità di progetto e neanche nella loro collocazione e conformazione; cambiano, invece, gli standard minimi da soddisfare perché strettamente correlati alle destinazioni d'uso.

Come precedentemente accennato si integrano gli standard con due aree marginali che nel Piano approvato erano private, ma con destinazione pubblica. Si tratta di un passaggio pedonale/ciclabile posto tra il confine di comparto e un edificio (mappale 703, 145 mq) e di una striscia di verde posta sul Canale di San Giovanni in adiacenza all'edificio "D" (mappale 711, 281 mq) funzionale alla manutenzione del canale. Entrambi incrementano la quota di verde pubblico.

Il seguente riepilogo mostra il soddisfacimento degli standard e le variazioni rispetto al Piano approvato.

Lo standard minimo da soddisfare, così come indicato nella convenzione stipulata, è pari a 5.601 mq. La Variante propone di aumentarli fino a 5.948 mq, di cui 1.183 mq sono indicati in relazione essere in fascia di rispetto ferroviario. Da un conteggio più accurato eseguito in fase istruttoria tale superficie risulta essere 1144 mq. Nella relazione illustrativa allegata alla proposta di variante sono stati indicati anche 554 mq in area di vincolo stradale. Tale individuazione è da ritenersi erronea in quanto basata su una fascia di rispetto stradale pari a 20 mt mentre tale fascia era pari a 10 mt nel precedente PRG e pari a 5 mt nell'attuale RUE. In entrambi i casi tale fascia non interesserebbe le aree a verde pubblico del comparto.

Considerato inoltre che permangono 815 mq di usi non residenziali per i quali lo standard di verde può essere reperito anche all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario ne discende che il quantitativo di aree verdi non computabili come standard è pari a $1.144 \text{ mq} - 815 \text{ mq} = 329 \text{ mq}$. Pertanto le aree a verde computabili come standard sono pari $5948 \text{ mq} - 329 \text{ mq} = 5.619 \text{ mq}$.

Parcheggi pubblici (S1): Standard minimo da soddisfare nel Piano approvato = 1.793 mq

Standard minimo da soddisfare nella Variante = 1.060 mq

Parcheggi di progetto = 5.259 mq

Modifiche alla normativa

Le insule n. 27 e 28 afferivano alle norme tecniche di attuazione del Piano generale, ovvero quello dell'intero comparto "Villa Conti". Di fronte al fatto che, con questa variante, le suddette insule si dotano di elaborati propri e specifici, si è ritenuto opportuno produrre anche lo specifico elaborato normativo. Quest'ultimo, tuttavia, riprende esattamente quello del Piano originario, con l'unica specificità laddove si riportano gli indici e parametri edilizi (art. 8) inserendo quelli delle insule n. 27 e 28.

3. PARERI

Pareri di Enti gestori delle reti

Poiché la variante in esame non comporta modifiche alle opere di urbanizzazione, non è stata richiesta l'espressione di pareri da parte degli enti gestori.

Parere AUSL

Poiché la variante in esame non comporta modificazioni che abbiano rilievo sugli aspetti di salubrità dell'ambiente urbano, non è stata richiesta l'espressione di parere da parte dell'AUSL.

Parere del Servizio Urbanizzazioni e illuminazione pubblica

La variante in esame non modifica le opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, non è stato richiesto parere al competente servizio comunale.

Parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

Poiché la variante in esame non introduce nuove tipologie e introduce solo modeste variazioni nelle volumetrie del Piano approvato, come meglio descritto nel precedente paragrafo sugli "elementi di variante", non è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Modifiche alla convenzione

La variante in esame comporta una modifica della convenzione in quanto si recepisce l'accordo ex art. 18 sopra descritto, che è anche il presupposto della variante stessa.

La convenzione viene, quindi, in parte aggiornata e in parte modificata. Viene aggiornata per ciò che concerne l'inquadramento urbanistico dell'area e gli elaborati costitutivi del Piano; viene modificata negli aspetti di seguito meglio specificati.

1. Modifiche all'articolo 5 al fine di aggiornare i parametri dimensionali dell'intervento

ART. 5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

I dati dimensionali caratterizzanti gli stadi X1 e X2, già approvati nel Piano in oggetto, sono stati modificati dalla variante approvata in data _____ con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ a recepimento dell'Accordo tra il soggetto attuatore e il Comune di San Giovanni in Persiceto stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 in data 15/03/2011 e sono di seguito riassunti.

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE = 22.092 mq;

SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA DEGLI EDIFICI MASSIMA REALIZZABILE = 8.151 mq
consistente in:

RESIDENZIALE - R = 60% = 4.890 mq di cui:

- Edilizia libera - Rn = 60% di R = 2.934 mq;

- Edilizia convenzionata - Rp = 10% di R = 1.956 mq;

DIREZIONALE - D = 30,00% = 2.445 mq;

COMMERCIALE - C = 10,00% = 815 mq;

RESIDENZIALE - R = 7.335 mq di cui:

Edilizia libera - Rn = 5.379 mq;

Edilizia convenzionata - Rp = 1.956 mq;

COMMERCIALE - C = 815 mq.

Rimane vigente la norma prevista nel PRG '97 e recepita nel Piano Particolareggiato generale del comparto "Villa Conti - subb. A e B" secondo la quale gli usi di tipo commerciale non possono eccedere il 10% della SC complessiva, da intendersi qui riferita alle insule 27 e 28, ovvero a 8.151 mq.

2. Modifiche agli articoli 7.1 a 8 al fine di eliminare i riferimenti numerici degli standard da realizzare rimandando gli stessi all'elaborato grafico dove sono contenuti. La scelta effettuata è quella di non riportare in Convenzione le quantità precise delle aree da cedere, ma di rimandare la loro individuazione e quantificazione agli elaborati grafici.

ART. 7 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1 Elenco e descrizione

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune nella forma della cessione gratuita per opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno

sulle aree individuate nei citati elaborati P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19 e P20 di progetto, si seguono sommariamente descritte:

- delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di fermi inalterabili;
- costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, (e comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi);
- costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli introiti per le singole immissioni. Sono comprese nella rete fognaria le opere destinate alla eliminazione delle acque di pioggia in momenti di particolare afflusso idraulico. Le vasche di laminazione dovranno essere realizzate con le caratteristiche tipologiche dettate dall'Amministrazione comunale;
- costruzione della rete di illuminazione pubblica compresi gli oneri di allacciamento e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;
- costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondarie), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondarie), acquedotto (comprese le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati), gas (comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati) da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
- costruzione dei pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;
- ogni altro tipo di rete o cablaggio richieste dal Comune in sede di rilascio di Permesso di costruire dalle opere di urbanizzazione;
- sistemazione delle aree di verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento e, in particolare, sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione, compreso impiego di seggio, acquisto e messa in opera di attrezzature per il gioco, l'arredo e la fruizione delle aree verdi;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

La quantità complessiva di parcheggi pubblici (P1) da realizzarsi nell'ambito degli stralci X1 e X2 in base agli usi, così come prescritto dal PRG, è pari a 1.466 mq, così suddivisa:

- per R = 0,1 mq/mq di SC = 1.895 mq di SC = 189 mq;

- per D = 0,4 mq/mq di SC = 2.146 mq di SC = 328 mq;

- per C = 0,1 mq/mq di SC = 3.15 mq di SC = 315 mq.

È individuata nell'elaborato P07 del Piano vigente.

ART. 6 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

6.1 Elenco e descrizione

Le superfici SO previste negli stralci X1 e X2 del Piano Particolareggiato sono pari a 8.410 mq, così articolate:
Verde pubblico (V) = 5.601 mq

Parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria (S1) = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le rispettive aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P08 del Piano Particolareggiato.

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento risultano quantificati ed articolati nell'elaborato "P07 - Comparto Villa Conti stralci X1 e X2 - Verifica degli standard urbanistici".

Le superfici minime da soddisfare sono:

parcheggi pubblici (S1) = 1.090 mq

verde pubblico attrezzato (V) = 5.601 mq

parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria (S1) = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le rispettive aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P08 del Piano Particolareggiato.

3. Introduzione di un nuovo articolo dove disciplinare l'attuazione dell'accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

ART. 9 BIS - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "ROMAGNOLI"

Il soggetto attuatore riconosce di essere parte del gruppo di operatori che tramite un proprio rappresentante, ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con il Comune di San Giovanni Lupatoto per l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli". Con questo accordo, sottoscritto il 15/03/2011 e registrato con il n. 17679, viene riconosciuta la possibilità di trasferire

edificabilità ad uso dirazionale in edificabilità ad uso residenziale, in cambio di opere da realizzarsi sul sito presso scolastico;

Con dichiarazione sottoscritta dal soggetto firmatario dell'art. 16, in nome e per conto degli operatori partecipanti al citato accordo, veniva individuato nell'impresa Martirelli Franco srl, con sede in Canto, Via Dante Alighieri 25/c, il soggetto che si farà carico negli obblighi previsti dall'art. 3 e successivi dello stesso, in relazione all'opera definita, nell'art. 2, come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/07/2010". Tale dichiarazione è pervenuta tramite lettera del 07/08/2012 e protocollata con il n. 35703 / 2012.

Sulla base di quanto sopra riportato e delle premesse che hanno guidato la variante al Piano Particolareggiato in oggetto, ovvero alla presente convenzione, le parti convengono che la possibilità di attuare l'edificabilità ad uso residenziale derivante da quella dirazionale all'interno del comparto Villa Conti, (invece n. 27 e 28, è subordinata alla realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore per un importo pari a € 513.513,00 che, in prima, corrisponderanno alla suddetta opera di cui all'art. 2 dell'accordo assieme ad altre opere, tra quelle previste nell'accordo e definite dall'Amministrazione, il cui importo consenta di raggiungere la cifra pattuita. Qualora eventuali verifiche di compatibilità del suddetto progetto alle norme anti-sismiche vigenti al momento della sua attuazione richiedano di rivedere il progetto stesso, l'Amministrazione Comunale si impegna a definire, con propria deliberazione di giunta, quali opere richiederò per lo stesso importo purché sempre inerti interventi di edilizia scolastica, relativamente al plesso scolastico Remagnoli.

Tempi e modalità di attuazione

Riconosciuto da entrambe le parti che i tempi e le modalità di attuazione delle opere previste nell'accordo non sono ad oggi applicabili, si conviene quanto segue:

L'attuazione si impegna a:

realizzare, collaudare e consegnare al Comune le opere di cui all'articolo 2 del citato accordo o definito come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente" entro 12 mesi dalla positiva verifica di compatibilità del progetto alle norme anti-sismiche, ovvero dalla validazione del nuovo progetto dal parte del competente ufficio;

realizzare, collaudare e consegnare al Comune le altre opere, tra quelle previste nell'accordo, il cui importo consenta di raggiungere la cifra pattuita, entro 12 mesi dall'emanazione dell'atto con il quale l'Amministrazione definirà tali opere;

Qualora eventuali verifiche di compatibilità delle opere suddette alle norme anti-sismiche vigenti al momento della loro attuazione richiedano di rivedere il progetto delle stesse, le parti concorderanno i tempi e le modalità di realizzazione, collaudo o consegna al Comune delle opere sostitutive con specificare uno unilaterale d'obbligo del soggetto attuatore a favore del Comune, o altro atto ritenuto più idoneo; il mancato rispetto degli impegni fissati al presente capoverso comporterà la risoluzione spontanea della presente convenzione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile (cioè la risoluzione espressa) e il diritto per il Comune di escludere la fiduciarina di cui è seguito, qualora la stessa non gli stata prestata.

Garanzia per l'esecuzione delle opere

A garanzia dell'esatto adempimento dell'impegno di cui al presente articolo, l'attuatore dovrà prestare, fidejussione pari all'importo pattuito di € 513.513,00. Essa dovrà riportare espressamente i tempi e modalità di attuazione delle opere pattuite e il diritto di escussione per il Comune qualora si verifici il mancato rispetto degli impegni convenzionali. Tale fidejussione dovrà essere prestata alla firma della presente convenzione.

Per quanto riguarda, invece, gli aggiornamenti all'inquadramento urbanistico dell'area, si riporta di seguito quanto si prevede di aggiungere nelle "premesse".

PREMESSO CHE:

(omissis)

Preso atto dell'accordo stipulato ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000 tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e il sig. Pampiani Paolo in rappresentanza di un gruppo di operatori del settore all'epoca delegato, l'accordo è stato sottoscritto il 15/03/2011 e registrato con il repertorio n. 17576.

Considerato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. — del — è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato in oggetto, per i soli stralci X1 e X2, con la quale sono stati recepiti i contenuti del citato accordo art. 16 e con la quale si è reso necessario modificare la Convenzione urbanistica originale.



Stampa di bollo
Materiale di P. Pampiani
e altri firmatari
€14,62
GIATTORRECI-02
DID/REDAZIONE
08/07/2012 11/11/2012 12:48:33
DID/REDAZIONE
08/07/2012 11/11/2012 12:48:33
IDENTIFICATIVO: 81123621952377



San Giovanni in Persiceto, ottobre 2012

F.to
Il Responsabile del Servizio Urbanistica



Testo coordinato della Convenzione stipulata in data 20/02/2008 con le modifiche introdotte dalla variante n. 2/2012

**CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO D5.1 DENOMINATO "VILLA CONTI" - SUBCOMPARTO A
- STRALCI X1 E X2 (INSULE 27 E 28).**

viste

la Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
la Legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni;
la Legge Regionale 7.12.1976 n. 47 e successive modificazioni;
la Legge Regionale 24.3.2000 n. 20 e successive modificazioni;

vista

la strumentazione urbanistica vigente ed in particolare la Variante Generale al PRG del Comune di S. Giovanni in Persiceto, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 96 del 10.02.1997 e le successive varianti specifiche approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale;

vista

la destinazione delle aree di proprietà del soggetto attuatore sopra indicato, nonché di quelle di altre proprietà comunque ricomprese nel perimetro del comparto sotto specificato, catastalmente individuate al N.C.T. al foglio 72 con i mappali 15, 16, 484 e 486 (proprietà Veronesi Luciana, Bolognini Nadia e Bolognini Silvia), mappali 19, 20, 53, 55, 509, 664, 665, 513, 520, 521, 522, 524, 526, 522, 524 (proprietà Bussolari Marco e Bussolari Paola), mappale 114 (proprietà I Folletti S.r.l.), mappale 527 (proprietà Luppi Gian Luca e Ricci Daniela), mappale 31 (proprietà Maccagnani Elio, Maccagnani William, Parmeggiani Silvana), mappale 568 (proprietà Bencivenni Anna e Bencivenni Zelinda), aree che nel vigente PRG sono ricomprese nella zona urbanistica D5, comparto D5.1 "Villa Conti", sub-comparti A e B, zona in cui si prevede che il PRG trovi attuazione mediante Piano particolareggiato esteso all'intero comparto o per mezzo di sub-comparti;

considerato

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 23/04/2007 è stato adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del comparto D5.1 denominato "Villa Conti", relativamente ai sub-comparti A e B, presentato in data 05/08/2005 prot. 38623 e definitivamente integrato in data 11/04/2007 prot. 16063;

che detto strumento urbanistico è stato presentato dai soli soggetti attuatori Bussolari e Bolognini, titolari della proprietà nella misura del 90,74% rispetto alla superficie dei due sub-comparti citati;

che i proprietari minori (vedi premesse), titolari complessivamente del 8,12%, in data 5 agosto 2007 hanno presentato osservazioni e richiesta di variante al piano;

che analogamente la società VILLA CONTI SRL, in forza di giuridica disponibilità delle proprietà Bolognini e Bussolari (in virtù di contratti preliminari di acquisto, stipulati in data 6 giugno 2001, a ministero del notaio Parisio, rep.n. 85428 registrato all'ufficio delle entrate di Bologna il 15 giugno 2001 al n. 984, rep.n. 85429 registrato all'ufficio delle entrate di Bologna il 15 giugno 2001 al n. 985 e successivi accordi in 29 giugno 2004 e 26 novembre 2007), ha presentato proprie osservazioni al piano adottato;

che successivamente è stato stipulato un accordo tra tutti i soggetti attuatori coinvolti (vedi epigrafe), dichiaratisi disponibili a controllare il piano particolareggiato, di cui l'Amministrazione è a conoscenza;

che le osservazioni presentate e l'accordo stipulato hanno portato ad alcune variazioni ed integrazioni al piano, riassunte con la consegna finale degli elaborati aggiornati (rev. 6 agg. Gennaio 2008) avvenuta in data 11/02/2008 prot. 5643/2008;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 03/04/2008, pubblicata all'Albo Pretorio il 09/04/2008 è stato infine approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del comparto D5.1 denominato "Villa Conti", relativamente ai sub-comparti A e B, del quale è immediatamente attuabile una prima parte ai sensi del P.P.A. vigente, corrispondente a 12.500 mq di Sc a

destinazione residenziale convenzionata;
che la totalità dei proprietari ha sottoscritto presso il Notaio [REDACTED] di San Giovanni in Persiceto, Repertorio Notarile n. 60103, la "Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e i soggetti attuatori del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto D5.1 denominato "Villa Conti" - Subcomparti A, B";
che con deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 24/07/2008 pubblicata all'Albo Pretorio il 06/08/2008 è stata approvata la Variante N. 1 al P.P.A. 2006-2010 che consente la completa attuazione degli stralci X1 e X2 del comparto D5.1 denominato "Villa Conti";

Preso atto dell'accordo stipulato ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000 tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e il sig. Pampani Paolo in rappresentanza di un gruppo di operatori del settore all'uopo delegato. L'accordo è stato sottoscritto il 15/03/2011 e registrato con il repertorio n. 17578.

Considerato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. --- del --- è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato in oggetto, per i soli stralci X1 e X2, con la quale sono stati recepiti i contenuti del citato accordo art. 18 e con la quale si è reso necessario modificare la Convenzione urbanistica originale.

esaminati

gli elaborati costitutivi delle opere di urbanizzazione fuori comparto, da realizzarsi da parte dell'Attuatore ai sensi del successivo art. 10, allegati alla richiesta di Permesso di Costruire presentata con Prot. n. 22000 del 11/05/09.

ritenuto

che per effetto dell'art. 6 della Convenzione Urbanistica del comparto D5.1 "Villa Conti" Subcomparti A-B e dell'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni sia necessario procedere alla stipula di apposita convenzione urbanistica che specifichi gli obblighi e gli oneri tra coloro che dovranno realizzare gli stralci X1 e X2 del Piano e l'Amministrazione comunale;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

ART. 2 - SCOPO ED OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina, le restrizioni, gli obblighi relativi all'attuazione degli stralci X1 e X2 (insule 27 e 28) del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata indicato in premessa e ha i contenuti di cui all'articolo 28 della Legge 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni e all'articolo 49 primo comma punto a) della Legge Regionale 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa, nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, che accetta, ad adempiere a tutti gli obblighi meglio specificati negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna.

ART. 4 - STRALCI DI INTERVENTO

La superficie degli stralci X1 e X2 del Comparto assommano complessivamente a mq. 22.092 (metri quadrati ventiduemilanovantadue), catastalmente identificati al Fg. 72 mappali 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, nel territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto.

ART. 5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

I dati dimensionali caratterizzanti gli stralci X1 e X2, già approvati nel Piano in oggetto, sono stati modificati dalla variante approvata in data --- con deliberazione del Consiglio Comunale n. --- a recepimento dell'Accordo tra il soggetto attuatore e il Comune di San Giovanni in Persiceto stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 in data 15/03/2011 e sono di seguito riassunti.

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE - 22.092 mq.

SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA DEGLI EDIFICI MASSIMA REALIZZABILE = 8.151 mq
consistente in:

RESIDENZIALE - R = 7.335 mq di cui:

Edilizia libera - Rn = 5.379 mq;

Edilizia convenzionata - Rp = 1.956 mq;

COMMERCIALE - C = 815 mq.

Rimane vigente la norma prevista nel PRG '97 e recepita nel Piano Particolareggiato generale del comparto "Villa Conti - subb. A e B" secondo la quale gli usi di tipo commerciale non possono eccedere il 10% della SC complessiva, da intendersi qui riferita alle insule 27 e 28, ovvero a 8.151 mq.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI X1 E X2

Il comparto D5.1 "Villa Conti" è stato suddiviso in n. 18 stralci, così come indicati nell'elaborato P08bis del Piano approvato e disciplinati dall'art. 10 delle NTA del PP. Nel medesimo elaborato P08bis sono riportate in via puramente indicativa (e quindi non vincolante) le diverse fasi di sviluppo del piano.

Al sensi della Variante n. 1 al PPA 2006-2010, alla quale il Piano Particolareggiato è soggetto, possono essere completamente attuati, tra l'altro, gli stralci funzionali oggetto della presente Convenzione, indicati con sigle X1 ed X2, con il vincolo di attuare interamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato per detti stralci.

Il soggetto attuatore potrà prevedere e realizzare le opere di urbanizzazione non comprese negli stralci oggetto di convenzione, qualora le opere stesse fossero ritenute necessarie al miglior assetto funzionale del comparto complessivamente inteso. Tale possibilità è da ritenersi un obbligo per quelle reti impiantistiche che, ai fini del loro corretto funzionamento e della loro conformità agli schemi approvati nel Piano, necessitano di opere ricomprese in altri stralci di attuazione.

Resta fermo l'obbligo di presentare il progetto esecutivo di tali opere, che potranno essere concretamente realizzate solo a seguito di rilascio del relativo Permesso di costruire.

ART. 7 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1 Elenco e descrizione

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune nella forma della cessione gratuita per opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno sulle aree individuate nei citati elaborati P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19 e P20 di progetto, di seguito sommariamente descritte:

- delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;
- costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni. Sono comprese nelle rete fognaria le opere destinate alla laminazione delle acque di pioggia in momenti di particolare afflusso idraulico. Le vasche di laminazione dovranno essere realizzate con le caratteristiche tipologiche dettate dall'Amministrazione comunale;
- costruzione della rete di illuminazione pubblica comprese gli oneri di allacciamento e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;
- costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), acquedotto (comprese le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati), gas (comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati) da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
- costruzione dei pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;

- ogni altro tipo di rete o cablaggio richiesto dal Comune in sede di rilascio di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - realizzazione delle aree di verde pubblico al diritto servizio dell'insediamento e, in particolare: sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione, compreso impalcato di sostegno; acquisto e messa in opera di attrezzature per il gioco, l'arredo e la fruizione delle aree verdi;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- La quantità complessiva di parcheggi pubblici (P1) da realizzarsi nell'ambito degli stralci X1 e X2 in base agli usi, così come prescritto dal PRG è individuata nell'elaborato P07 del Piano vigente.

7.2 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e rilascio dei titoli abilitativi edilizi

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti lo stralcio interessato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria che afferiscono agli stralci immediatamente attuabili (vedi art.6) dovranno essere completate, con rilascio di Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Direttore dei Lavori, entro 5 anni dalla stipula della presente Convenzione. Trascorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale potrà provvedere ad eseguire la relativa fidejussione (vedi art. 14) e a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito, facendo gravare sull'Attuatore o aventi causa le eventuali maggiori spese.

7.3 Esecuzione per stralci funzionali

Preso atto che l'Attuatore intende dare corso all'intervento edificatorio ed alle relative opere di urbanizzazione primaria limitatamente agli stralci funzionali X1 e X2, dovrà inoltrare domanda per ottenere titoli autorizzativi di urbanizzazione sui singoli stralci anziché sull'intero Comparto; all'uopo dovrà allegare alla domanda una planimetria ove sia chiaramente delimitata la zona relativa allo stralcio (con riferimento al citato elaborato P08bis). In tale zona dovranno essere eseguite, in proporzione e per quanto spetta, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione rep. notarile 60103 citata in premessa, relativamente alla zona individuata.

ART. 8 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

8.1 Elenco e descrizione

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento risultano quantificati ed articolati nell'elaborato "P07 - Comparto Villa Conti stralci X1 e X2 - Verifica degli standard urbanistici".

Le superfici minime da soddisfare sono:

parcheggi pubblici (S1) = 1.060 mq

verde pubblico attrezzato (V) = 5.601 mq

parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria "S1" = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le rispettive aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P09 del Piano Particolareggiato.

8.2 Esecuzione e/o cessione delle opere di urbanizzazione secondaria

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune nella forma della cessione gratuita per opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

parcheggi pubblici,

verde pubblico attrezzato.

I singoli stralci in attuazione (pur non essendo subordinati alla contestuale realizzazione della quota di aree ed opere S2 previste dal PRG per la superficie complessiva (SC) realizzabile) sono conformi all'attuazione delle aree S2 individuate nel Piano Particolareggiato e seguiranno lo sviluppo organico indicativamente individuato nell'elaborato P08bis del Piano.

8.3 Aree eccedenti i valori di PRG

Nel Piano Particolareggiato approvato con deliberazione consigliere n. 40/2008, la quota parte di S2 eccedente rispetto a quanto prescritto all'art.16 del PRG è pari a 9.769 mq. Questa, ai sensi

dell'articolo 8.3 della relativa Convenzione urbanistica, viene acquisita dal Comune di San Giovanni in Persiceto ad un prezzo determinato sulla base dei valori agricoli medi individuati dalla Regione Emilia-Romagna per l'anno di adozione del Piano Particolareggiato, in ragione di 3,20 € al mq. Il valore attribuito a tali aree è pari a € 31.260,80.

La cifra sopra determinata verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria al rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati, in ragione di 0,20 €/mq di SC, determinati sulla base di una SC, prevista sugli interi sub comparti A e B, di mq 159.934,00.

ART. 9 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DI INTERESSE GENERALE

L'Attuatore è tenuto a contribuire proporzionalmente alle opere di infrastrutturazione generale che interessano il comparto (da ripartirsi nei sub-comparti interessati in proporzione alla St degli stessi, ai sensi del Prg), le quali consistono in:

Viabilità:

- sottovia ferroviaria con relativa rampa d'accesso;
- modifica vincolo raccordo est con relative opere d'arte sui canali esistenti (rotonda posta fra le vie Fanin, Cento e di accesso al Comparto);
- illuminazione pubblica di un tratto di 1.000 ml di via Cento;

Fogne:

- acque bianche: copertura del canale di San Giovanni (400 ml);
- acque nere: 100% del costo del tratto di collettore 3-4 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); 85% del costo del tratto di collettore 2-3 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); 93% del costo del tratto di collettore 1-2 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); 70% del costo del tratto di collettore 2-7 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); quota parte della metà del costo del nuovo depuratore, in proporzione al numero di abitanti equivalenti della zona;

Impianti a rete:

- acqua: potenziamento della condotta esistente da via Zenerigolo a via Poggio;
- gas: gruppo di riduzione MP/BP con relativo collegamento alla rete.

Le opere di cui al precedente elenco non verranno realizzate direttamente dall'attuatore, ma dovranno essere monetizzate al costo di € 31,82 per mq di SC, per un totale complessivo dei due stralci di $8.151 \times 31,82 = € 259.364,82$ (duecentocinquantanove mila trecentosessantaquattro/82).

Detto importo deve essere corrisposto, proporzionalmente ai mq di SC autorizzati, al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati.

ART. 9 BIS - ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "ROMAGNOLI"

Il soggetto attuatore riconosce di essere parte del gruppo di operatori che, tramite un proprio rappresentante, ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con il Comune di San Giovanni in Persiceto per l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli". Con questo accordo, sottoscritto il 15/03/2011 e repertoriato con il n. 17578, viene riconosciuta la possibilità di tramutare edificabilità ad uso direzionale in edificabilità ad uso residenziale, in cambio di opere da realizzarsi sul citato plesso scolastico.

Con dichiarazione sottoscritta dal soggetto firmatario dell'art. 18, in nome e per conto degli operatori partecipanti al citato accordo, veniva individuato nell'impresa Martinelli Franco srl, con sede in Cento, Via Dante Alighieri 25/c, il soggetto che si farà carico degli obblighi previsti dall'art. 3 e successivi dello stesso, in relazione all'opera definita, nell'art. 2, come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/07/2010". Tale dichiarazione è pervenuta tramite lettera del 07/06/2012 e protocollata con il n. 35703 / 2012.

Sulla base di quanto sopra riportato e delle premesse che hanno generato la variante al Piano Particolareggiato in oggetto, ovvero alla presente convenzione, le parti convengono che la possibilità di attuare l'edificabilità ad uso residenziale derivante da quella direzionale all'interno del comparto Villa Conti, insule n. 27 e 28, è subordinata alla realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore per un importo pari a € 513.513,00 che, in primis, corrisponderanno alla suddetta opera di cui all'art. 2 dell'accordo assieme ad altre opere, tra quelle previste nell'accordo e definite dall'Amministrazione, il cui importo consenta di raggiungere la cifra pattuita. Qualora eventuali verifiche di compatibilità del suddetto progetto alle norme anti-sismiche vigenti al momento della sua attuazione richiedano di rivedere il progetto stesso, l'Amministrazione

Comune si impegna a definire, con propria deliberazione di giunta, quali opere richiedere per lo stesso importo purché sempre inerenti interventi di edilizia scolastica.

Tempi e modalità di attuazione

È conosciuto da entrambe le parti che i tempi e le modalità di attuazione delle opere previste nell'accordo non sono ad oggi applicabili, si conviene quanto segue.

L'attuatore si impegna a:

realizzare, collaudare e consegnare al Comune le opere di cui all'articolo 2 del citato accordo e definite come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente" entro 12 mesi dalla positiva verifica di compatibilità del progetto alle norme anti-sismiche, ovvero della validazione del nuovo progetto dal parte del competente ufficio;

realizzare, collaudare e consegnare al Comune le altre opere, tra quelle previste nell'accordo, il cui importo consente di raggiungere la cifra pattuita, entro 12 mesi dall'emissione dell'atto con il quale l'Amministrazione definirà tali opere;

Qualora eventuali verifiche di compatibilità delle opere suddette alle norme anti-sismiche vigenti al momento della loro attuazione richiedano di rivedere il progetto delle stesse, le parti concorderanno i tempi e le modalità di realizzazione, collaudo e consegna al Comune delle opere sostitutive con specifico atto unilaterale d'obbligo del soggetto attuatore a favore del Comune, o altro atto ritenuto più idoneo. Il mancato rispetto degli impegni fissati al presente capoverso comporterà la risoluzione automatica della presente convenzione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa) e il diritto per il Comune di escutere la fidejussione di cui a seguire, qualora la stessa sia già stata prestata.

Garanzia per l'esecuzione delle opere

A garanzia dell'esatto adempimento dell'impegno di cui al presente articolo, l'attuatore dovrà prestare fidejussione pari all'importo pattuito di € 513.513,00. Essa dovrà riportare espressamente i tempi e modalità di attuazione delle opere pattuite e il diritto di escussione per il Comune qualora si verifichi il mancato rispetto degli impegni convenzionali. Tale fidejussione dovrà essere prodotta alla firma della presente convenzione.

ART. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO A SCOMPUTO DI ONERI

Le parti concordano che le seguenti opere saranno realizzate dall'Attuatore a fronte di uno sconto a scembo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalla LR 31/2002 e dovuti al rilascio dell'atto abilitativo per gli interventi diretti sui lotti edificabili:

- nuovo svincolo sulla Via Cento di collegamento con la viabilità di comparto e per l'accesso al parcheggio pubblico scambiatore a ridosso della stazione ferroviaria.

La definizione esecutiva di tali opere e la quantificazione del relativo costo complessivo avverrà nella sede di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire presentato in data 11/05/09 con prot. n. 22000, l'importo (comprensivo di eventuali spese tecniche, varie e arrotondamenti), la cui congruità verrà valutata dai competenti uffici comunali, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L'autorizzazione allo sconto e le relative modalità saranno determinate con deliberazione di Giunta Comunale.

A conclusione delle opere dovrà essere presentato il computo metrico estimativo, a consuntivo, delle spese effettivamente sostenute. Qualora tale importo risulti inferiore a quello originariamente preventivato, l'Attuatore dovrà versare all'Amministrazione, in un'unica soluzione, entro e non oltre 10 giorni dal deposito del computo stesso, la differenza economica corrispondente alla minor spesa sostenuta. Tale importo dovrà essere maggiorato degli interessi legali per i mesi o frazione di mesi intercorrenti a far tempo dalla data di deposito del progetto a quella di effettivo versamento. Qualora l'importo sostenuto risulti, invece, superiore a quello preventivato, nulla sarà dovuto al soggetto Attuatore da parte dell'Amministrazione.

ART. 11 – NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Termini di attuazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione, ossia entro il -----.

Per le opere e le reti a servizio degli spazi collettivi, quali l'illuminazione pubblica e la toponomastica, la loro attuazione deve essere completata entro 1 anno dalla data di "inizio lavori" per le opere di urbanizzazione.

Trascorsi inutilmente i suddetti termini l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a fare

ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sull'Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese.

11.2 Esecuzione delle opere

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sono stati presentati come allegati di specifica richiesta di Permesso di Costruire in data 08 ottobre 2008 Prot. n. 45528; il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad una valutazione preventiva da parte del settore comunale competente in materia di opere pubbliche. In particolare dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioria su questi ultimi che saranno concordati con i competenti uffici comunali.

L'Attuatore si impegna altresì ad acquisire le dovute autorizzazioni e concessioni, anche onerose, da parte di Enti terzi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 11.2 della convenzione urbanistica repertorio Notarile 60103 citata in premessa, è esonerato da partecipare alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione del Comparto non oggetto della presente Convenzione.

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di arredo urbano, rimane a carico del soggetto Attuatore dell'intervento sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune.

11.3 Controllo sulla esecuzione delle opere

La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a tecnici abilitati individuali dal soggetto Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. L'Attuatore si impegna a garantire che il Direttore dei lavori sia affiancato da un tecnico competente in materia di impianti elettrici. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, l'Amministrazione incaricherà a suo insindacabile giudizio un collaudatore o (qualora la complessità delle opere lo richieda) una commissione di collaudo, comprensiva di un tecnico competente in materia di impianti elettrici. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a carico dell'attuatore e la prestazione verrà assegnata sulla base di un disciplinare stabilito dalla Amministrazione comunale.

11.4 Conclusione delle aree e delle opere

Con riferimento agli stralci di attuazione X1 e X2, ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione l'Attuatore dovrà darne comunicazione al Servizio LL.PP. richiedendo la visita di collaudo.

L'atto di collaudo, qualora non possa essere svolto dal competente Settore LL.PP., per carichi di lavoro correnti estratti dalla richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potrà essere svolto da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della parte attuatrice. Tale visita dovrà essere effettuata entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata con la quale viene comunicata da parte del titolare del Permesso l'ultimazione dei lavori.

Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il titolare del Permesso di costruire è tenuto, entro nove mesi dalla comunicazione del Servizio LL.PP. a completare le opere o a versare all'Amministrazione l'onere monetizzato per la realizzazione delle stesse.

Il certificato di collaudo definitivo sarà rilasciato al titolare del Permesso di Costruire entro tre mesi dalla visita di collaudo.

Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo, l'Attuatore cederà le opere e i manufatti in oggetto, nonché le relative aree di pertinenza, in proprietà al Comune che ne assumerà la gestione e manutenzione.

Le aree costituenti le opere di urbanizzazione dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dell'Attuatore precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.

Il Comune prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria unicamente se queste saranno realizzate su aree di cui l'Attuatore abbia la piena proprietà e disponibilità alla cessione al patrimonio comunale. L'Attuatore quindi si impegna ad acquisire le aree su cui realizzare le opere al fine di cederle al Comune entro i termini di cui al presente articolo.

11.5 Uso anticipato delle aree e delle opere

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 200 del D.P.R. 554 del 21 dicembre 1999). L'approvazione del verbale costituisce condizione necessaria per procedere alla riduzione della fidejussione di cui al successivo art. 13.

L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

ART. 12 - RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento del relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R. 25 novembre 2002 n. 31 e successive integrazioni e modifiche.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

I certificati di agibilità delle nuove costruzioni non potranno comunque essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER IL VERDE PUBBLICO

Rimane a carico dell'Attuatore la manutenzione delle opere di verde pubblico realizzate, per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione; la garanzia fidejussoria relativa alla quota parte di ricorso necessaria alla realizzazione del verde dovrà rimanere attiva fino al termine dei tre anni e il collaudo di tali opere sarà eseguito solo allo scadere dello stesso termine.

Il collaudo delle opere di sistemazione del verde avverrà in maniera distinta dalle altre opere di urbanizzazione; in tale periodo l'Attuatore rimangono responsabili della manutenzione del verde sulla base del disciplinare tecnico approvato dall'Amministrazione Comunale.

A garanzia dell'esatta e completa osservanza delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, dovrà essere presentata dall'Attuatore, entro quindici giorni dalla data di fine dei lavori, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, pari all'importo previsto per la manutenzione triennale del verde nel computo metrico allegato alla richiesta di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La fidejussione cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere di sistemazione del verde da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il soggetto Attuatore desiderasse cedere anzitempo l'area all'Amministrazione Comunale, prima dei tre anni di cui sopra, potrà farlo trasferendo al Comune di San Giovanni in Persiceto anche un regolare contratto di manutenzione (fino allo scadere dei tre anni di cui sopra), stipulato con una Ditta specializzata di gradimento del Comune e redatto in base al disciplinare tecnico approvato dai competenti uffici comunali. Rimane a carico dell'Attuatore l'onere economico del contratto di manutenzione stesso.

Fino alla presa in carico da parte del Comune delle aree verdi, dovranno essere assicurati i seguenti interventi di manutenzione:

- sfalcio dell'erba e servizi accessori
- irrigazione e concimazione
- potatura di allevamento
- trattamenti fitosanitari

A tal fine, il soggetto Attuatore si impegna a rispettare le modalità e le prescrizioni di cui all'ALLEGATO A - "INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEL VERDE" allegato alla presente Convenzione.

ART. 14 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

14.1 Opere di urbanizzazione

Le parti concordano che a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 7 e 8, l'Attuatore dovrà prestare, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, congrua fidejussione sull'importo complessivo delle opere determinato nel computo metrico del Permesso di Costruire richiesto in data 08 ottobre 2008 Prot.N. 45528, la cui

congruità dovrà essere verificata da i competenti uffici comunali.

Tale fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati, e potrà essere proporzionalmente ridotta nei seguenti casi:

- su istanza dell'attuatore, in rapporto all'entità delle opere eseguite, sulla base di Stati di Avanzamento Lavori documentati e/o previa presentazione di Certificati di regolare esecuzione parziali in corso d'opera;

- nel caso in cui il Comune richiama l'uso anticipato di stralci funzionali delle opere realizzate, previo positivo collaudo parziale dello stralcio realizzato.

La garanzia fidejussoria non potrà, in ogni caso, ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.

L'Attuatore dovrà, inoltre, prestare, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, una garanzia fidejussoria per il valore delle aree da cedere, sulle quali insistono le opere di cui al presente paragrafo. L'importo sarà determinato moltiplicando le superfici individuate negli elaborati del Permesso di Costruire per il valore agricolo medio individuato dalla Regione Emilia-Romagna per l'anno in corso.

Tale fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione alle variazioni del valore agricolo medio individuato dalla Regione Emilia-Romagna e non potrà essere ridotta.

Entrambe le fidejussioni cesseranno di avere efficacia e potranno quindi essere svincolate a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

14.2 Opere di urbanizzazione a scomputo di oneri

A fronte della realizzazione di opere a scomputo di oneri, previste nel precedente art. 10, prima dell'inizio dei lavori, l'Attuatore dovrà prestare idonea fidejussione a garanzia dell'importo delle opere, il quale sarà determinato nel progetto esecutivo da presentare in Comune e soggetto al parere di conformità del competente Servizio LL. PP. dell'Ufficio tecnico.

Detta fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati, e potrà essere ridotta in rapporto all'entità delle opere eseguite, sulla base degli Stati di Avanzamento Lavori documentati, nelle seguenti percentuali: fino al 80% al momento del verbale di ultimazione delle opere, ed il residuo 20% a seguito dell'avvenuto formale collaudo di dette opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

Tale garanzia resterà disponibile fino alla data di formalizzazione del certificato di collaudo da parte della competente Direzione Lavori Pubblici, delle opere da realizzare a scomputo di oneri e sarà accolta senza alcuna ulteriore formalità nel caso si addivenisse all'accertamento di non conformità delle opere realizzate al progetto approvato.

ART. 15 - VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, il Piano Particolareggiato, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

Le richieste di variante potranno riguardare esclusivamente gli stralci di attuazione X1 e X2, a condizione che non riguardino e non abbiano ripercussioni su lotti, strade, reti, infrastrutture, spazi pubblici di altri stralci; questo tipo di variante dovrà essere sottoscritta dal 100% delle proprietà dello stralcio interessato.

ART. 16 - TRASFERIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di tutte o di parte delle aree ricadenti all'interno del Piano, l'Attuatore, proprietario delle aree, ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri di cui alla presente convenzione, che dovrà essere espressamente richiamata negli atti di acquisto.

Negli atti di trasferimento della titolarità delle aree sopra indicate, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna fin d'ora a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione, con particolare riferimento a quelle costitutive di oneri e/o obbligazioni.

ART. 17 - SANZIONI

In caso di inadempimento delle obbligazioni e degli oneri assunti con la presente convenzione,

l'Amministrazione comunale procederà ad ordinare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a 90 giorni. Dopo un ulteriore termine di 30 giorni dalla data in cui si sia accertata l'inottemperanza all'ordine di cui sopra, la stessa Amministrazione potrà procedere alla cosiddetta «esecuzione in danno», procedendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione delle opere previste dal Piano, con escussione della fidejussione prestata ed addebito di ogni ulteriore onere.

Il soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380 / 2001 e successive modificazioni.

ART. 18 - ONERI FISCALI ED ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico dell'Attuatore. Per tali atti saranno richieste le esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

ART. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA: PREZZO DI VENDITA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi da realizzarsi nelle forme dell'edilizia residenziale convenzionata sono disciplinati ai sensi degli artt. 17-18 del DPR 380/2001 e degli artt. 30 e 31 della L.R. 31/2002 e ad essi si riferiscono per tutto quanto non specificato nel presente articolo.

La determinazione del prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) per mq di superficie complessiva (SC), relativamente ai primi stralci di Piano immediatamente attuabili ai sensi del PPA vigente (vedi art. 6 della presente), è basata sugli importi relativi alle seguenti voci, tutti riferiti all'anno 2009:

1. costo dell'area edificabile, fissato in Euro 235,52 per ogni mq di SC
2. costo di costruzione degli edifici, fissato in Euro 1.285,01 per mq di SC
3. oneri di urbanizzazione secondaria, fissati in Euro 38,31 per mq di SC;
4. opere di urbanizzazione primaria, fissate in Euro 172,13 per mq di SC;
5. contributo per le opere di infrastrutturazione di carattere generale, fissato in Euro 33,28 per mq di SC;
6. spese generali, tra cui quelle tecniche promozionali e commerciali, pari al 8% dei costi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5;
7. oneri finanziari, in considerazione di un'esposizione minima di due anni per ciascun lotto di intervento, fissati pari al 10% del costo complessivo.

Pertanto il prezzo di vendita degli alloggi al mq di superficie complessiva, in base alle voci ed ai relativi importi, risulta il seguente:

- 1 Costo area edificabile Euro 235,52
 - 2 Costo di costruzione degli edifici Euro 1.285,01
 - 3 Oneri di urbanizzazione secondaria Euro 38,31
 - 4 Opere di urbanizzazione primaria Euro 172,13
 - 5 Contributo per opere di urbanizzazione generale Euro 33,28
 - 6 Spese tecniche promozionali e generali Euro 141,14
 - 7 Oneri finanziari Euro 190,54
- Totale Euro 2.095,93**

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento del prezzo di vendita superiore al 10%.

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi per mq di superficie complessiva SC, sarà aggiornato all'atto della cessione degli alloggi stessi sulla base delle variazioni dei costi di costruzione, desunte dagli indici mensili nazionali ISTAT, intervenute nel periodo di tempo che va dalla data cui il prezzo (P.I.C.A.) sopra stabilito si riferisce (gennaio 2009) alla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione.

Limitatamente alla voce "costo di costruzione", è consentito all'Attuatore presentare richiesta di aggiornamento dell'importo solo in seguito all'entrata in vigore, successivamente alla data della stipula della presente Convenzione, di norme sulle costruzioni che possano incidere sull'effettivo costo di realizzazione dei fabbricati. Tale richiesta sarà vagliata da parte dei competenti uffici comunali sulla base della documentazione probante fornita dall'Attuatore, ed in caso di esito

favorevole, approvata con provvedimento di Giunta Municipale.

I posti auto pertinenziali scoperti, fermo restando l'obbligo di un posto auto coperto per ciascun appartamento, potranno essere venduti al prezzo di 550 €/mq. Le aree cortilive di proprietà esclusiva potranno essere cedute al prezzo di 150 €/mq. Tali prezzi non potranno essere rivalutati annualmente, e sono da considerarsi vincolanti anche per le vendite successive alla prima.

Nell'ambito dell'edilizia convenzionata, di cui al presente articolo, una quota pari al 50% della SC realizzata per ciascuna Unità Edilizia, dovrà essere così ripartita:

- il 20%, arrotondato per eccesso fino a costituire un numero intero di Unità Immobiliari, potrà essere destinato ad alloggi con una SC (comprensiva del garage ed eventuali altre superfici accessorie di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare) compresa fra un minimo di 85 mq ed un massimo di 105 mq;

- la restante quota di SC dovrà essere realizzata in unità immobiliari aventi una SC (comprensiva del garage ed eventuali altre superfici accessorie di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare) non superiore ad 85 mq.

La presente quota del 50% sarà quella destinata a soddisfare le "prescrizioni particolari" sui i criteri di assegnazione degli alloggi, di cui all'art.2 dell'Allegato B alla presente Convenzione.

Le assegnazioni dovranno essere effettuate utilizzando i criteri di cui all'Allegato B della presente convenzione, mentre le procedure di vendita dovranno rispettare le modalità di cui all'Allegato C della medesima.

In caso di vendita successiva alla prima, il prezzo di vendita dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è così aggiornato:

a) rivalutazione del prezzo aggiornato dalla data di consegna dell'alloggio, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data della successiva vendita;

b) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78;

Per le vendite successive alla prima dovranno essere rispettati gli allegati B e C della presente convenzione.

Gli alloggi assegnati e venduti nel rispetto delle presenti prescrizioni non potranno essere rivenduti prima di 5 (cinque) anni dalla data del primo acquisto, se non per gravi e comprovati motivi e comunque previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Al sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, tutto quanto convenuto al presente articolo per i primi stralci di attuazione del Piano Particolareggiato rimane in vigore per un periodo di 20 (venti) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.

ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.

Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

Il presente atto, redatto in carta logata, viene integralmente accettato e confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue.





COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

Area Governo del Territorio
Servizio Urbanistica

ottobre 2012

COMPARTO D5.1 VILLA CONTI STRALCI DI ATTUAZIONE X1-X2 (INSULE 27-28)

VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

RELAZIONE ISTRUTTORIA PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

1. PREMESSA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 03/04/2008 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del comparto D5.1 – "VILLA CONTI sub. A e B"

In data 14/05/2008 è stata firmata la convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto, giusto atto del notaio [REDACTED] repertorio n. 60103. Successivamente, con atto repertorio n. 61748 del 13/05/2009, è stata firmata la specifica convenzione per l'attuazione degli stralci funzionali denominati "X1-X2" e coincidenti con le insule n. 27 e 28.

In data 15/03/2011, con atto repertoriato con il n. 17578, è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e un gruppo di operatori. La finalità dell'accordo è l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli" in cambio della possibilità di tramutare dell'edificabilità ad uso direzionale in edificabilità ad uso residenziale. Il soggetto attuatore degli stralci "X1-X2" in parola è parte dei firmatari dell'accordo; pertanto, nel caso specifico, è stata riconosciuta la possibilità di tramutare l'edificabilità ad uso direzionale dell'insula n. 28 in uso residenziale e la presente variante ha lo scopo di recepire tale possibilità.

2. LA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Aspetti tecnico - amministrativi

La variante è stata assunta agli atti con protocollo 30172 del 23/06/2011. E' stato verificato che sussistono le condizioni previste dall'art. 6 delle NTA del precedente PRG per la presentazione della variante (75% della proprietà). Gli elaborati sono stati successivamente integrati con nota del 29/07/2011 assunta con protocollo 36468. La variante, così formulata è stata resa pubblica mediante deposito per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 05/08/2011 al 03/09/2011 dandone avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale. Con successiva lettera del 02/12/2011, prot. n. 55638, la

proprietà ha chiesto di sostituire alcuni elaborati della variante. Trattandosi di modifiche sostanziali, si è ritenuto opportuno pubblicare nuovamente la variante: il secondo deposito è avvenuto dal 30/12/2011 al 28/01/2012. In questo periodo e nei trenta giorni successivi (fino al 27/02/2012) non è pervenuta alcuna osservazione. Del deposito è stata data notizia mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune che, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69: "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", tiene luogo la pubblicazione su di un quotidiano.

Il motivo per cui, da marzo ad oggi, la variante abbia atteso di essere approvata è determinato dal fatto che era necessario creare le condizioni per rendere efficace l'accordo ex art. 18 richiamato in premessa: prestare specifica garanzia fideiussoria sui lavori da eseguirsi nel plesso scolastico "Romagnoli", di importo tale da compensare il beneficio conseguente la trasformazione di capacità edificatoria da direzionale a residenziale. Essendo il soggetto attuatore parte di un gruppo di operatori, è stato necessario attendere l'apposita dichiarazione che consentisse allo stesso di poter eseguire autonomamente parte dei lavori pattuiti e, quindi, anche di beneficiare autonomamente della trasformazione da direzionale a residenziale sulla propria quota parte di superficie. Con dichiarazione sottoscritta dal sig. Pampani Paolo in nome e per conto degli operatori partecipatori al citato accordo, è stato individuato [REDACTED] srl il soggetto che si farà carico degli obblighi previsti dall'art. 3 e successivi dello stesso, in relazione all'opera definita, nell'art. 2, come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/07/2010". Tale dichiarazione è pervenuta tramite lettera del 07/06/2012 e protocollata con il n. 35703 / 2012. Stante l'accordo, l'importo da garantire è quantificato in 226,95 €/mq di SC (Superficie Complessiva) che, moltiplicato per la superficie convertita in residenziale, pari a 2.445,30 mq, determina un valore complessivo di 513.513,00 €.

La variante è composta dai seguenti elaborati, a firma della Proprietà e del tecnico progettista abilitato:

- P01 – Masterplan architettonico (02/12/2011)
- P02 – Invarianti morfologiche, sistema percettivo (02/12/2011)
- P03 – Destinazioni d'uso (02/12/2011)
- P04 – Zonizzazione funzionale (02/12/2011)
- P05 – Consistenza edilizia (02/12/2011)
- P06 – Viabilità pedonale e ciclabile (02/12/2011)
- P07 – Verifica standards urbanistici (02/12/2011)
- P08 – Planivolumetrico (02/12/2011)
- REL – Relazione illustrativa (02/12/2011)
- D-CAT – Documentazione catastale (23/06/2011)
- D-TAB – Aree pubbliche, tabella dati catastali (23/06/2011)
- NTA – Norme tecniche di attuazione (02/12/2011)

L'approvazione di questi elaborati comporta la sostituzione degli elaborati omonimi del Piano approvato per la parte relativa alle insule n. 27 e 28, nonché la sottoscrizione di un atto integrativo all'attuale convenzione.

Come illustrato nei seguenti paragrafi, la presente variante è conforme agli strumenti urbanistici e, pertanto, la sua approvazione potrebbe avvenire mediante deliberazione della Giunta Comunale;

tuttavia, venendo modificata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano, la quale è di competenza del Consiglio Comunale, si sottopone allo stesso l'approvazione dell'intero strumento urbanistico attuativo.

La presente variante non è stata oggetto di una specifica verifica geologica sugli aspetti di sicurezza sismica. Infatti, già il Piano Particolareggiato aveva approfondito questi aspetti rispetto ai quali la Provincia si era espressa positivamente con propria nota prot. 290032/2007 del 06/09/2007 e con la presente variante non si apportano modifiche tali da comportare significativi movimenti di terra o aumenti della potenzialità edificatoria i quali costituirebbero motivo per chiedere un nuovo parere.

Relativamente alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), prevista dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4, si ritiene che la presente variante rientri tra i casi in cui non sia necessaria. Infatti, secondo la nota circolare dell'assessore all'ambiente ed allo sviluppo sostenibile della Regione Emilia-Romagna del 12 novembre 2008, sono esentate dalla valutazione ambientale le varianti agli strumenti urbanistici attuativi che non incidono in modo significativo sulla perimetrazione degli ambiti di intervento, da intendersi come tale il perimetro del comparto. Siccome con questa variante non si modifica il perimetro di comparto, la verifica di assoggettabilità non è necessaria.

Elementi di variante

La variante in esame recepisce i contenuti del citato accordo ex art. 18. Nello specifico trasforma tutta l'edificabilità destinata ad uso direzionale in residenziale e, contestualmente, modifica la tipologia degli edifici interessati da tale operazione. Con l'occasione si adibiscono a verde pubblico delle aree marginali sulle quali erano già previste funzioni di interesse pubblico.

In particolare, la variante introduce le seguenti modifiche.

Modifiche alle destinazioni d'uso

Secondo il Piano approvato, due degli edifici dell'insula n. 28 confinanti con il parcheggio pubblico erano destinati ad attività direzionali. Essi coincidono con gli edifici ad oggi ancora non costruiti. Con la variante vengono adibiti ad uso residenziale mantenendo invariata la superficie complessiva (SC). Nello specifico dell'edificio posto lungo via Cento, questo manterrà invariata la destinazione commerciale al piano terreno.

Modifiche alle tipologie edilizie

Contestualmente al cambio di destinazione d'uso vengono anche riviste le tipologie edilizie assegnate ai vari lotti senza che ciò comporti l'introduzione di nuove tipologie.

Nello specifico vengono cambiate le tipologie degli edifici denominati "E", "F" e "B" come segue:

- edificio "E": quattro piani fuori terra e uno interrato, anziché cinque piani fuori terra; tipologia edilizia "fabbricato in linea" assimilabile all'edificio "A" in fase di ultimazione, come nel Piano approvato;
- edificio "F": quattro o cinque piani fuori terra a seconda che si realizzi o meno la piastra commerciale al piano terra; tipologia edilizia "fabbricato in linea" assimilabile all'edificio "A" in fase di ultimazione, come nel Piano approvato;
- edificio "B": tre piani fuori terra anziché quattro; tipologia edilizia "fabbricato in linea" assimilabile all'edificio "A" in fase di ultimazione, come nel Piano approvato.

Modifiche agli standard

Gli standard non vengono modificati nelle loro quantità di progetto e neanche nella loro collocazione e conformazione; cambiano, invece, gli standard minimi da soddisfare perché strettamente correlati alle destinazioni d'uso.

Come precedentemente accennato si integrano gli standard con due aree marginali che nel Piano approvato erano private, ma con destinazione pubblica. Si tratta di un passaggio pedonale/ciclabile posto tra il confine di comparto e un edificio (mappale 703, 145 mq) e di una striscia di verde posta sul Canale di San Giovanni in adiacenza all'edificio "D" (mappale 711, 281 mq) funzionale alla manutenzione del canale. Entrambi incrementano la quota di verde pubblico.

Il seguente riepilogo mostra il soddisfacimento degli standard e le variazioni rispetto al Piano approvato.

Lo standard minimo da soddisfare, così come indicato nella convenzione stipulata, è pari a 5.601 mq. La Variante propone di aumentarli fino a 5.948 mq, di cui 1.183 mq sono indicati in relazione essere in fascia di rispetto ferroviario. Da un conteggio più accurato eseguito in fase istruttoria tale superficie risulta essere 1144 mq. Nella relazione illustrativa allegata alla proposta di variante sono stati indicati anche 554 mq in area di vincolo stradale. Tale individuazione è da ritenersi erronea in quanto basata su una fascia di rispetto stradale pari a 20 mt mentre tale fascia era pari a 10 mt nel precedente PRG e pari a 5 mt nell'attuale RUE. In entrambi i casi tale fascia non interesserebbe le aree a verde pubblico del comparto.

Considerato inoltre che permangono 815 mq di usi non residenziali per i quali lo standard di verde può essere reperito anche all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario ne discende che il quantitativo di aree verdi non computabili come standard è pari a $1.144 \text{ mq} - 815 \text{ mq} = 329 \text{ mq}$. Pertanto le aree a verde computabili come standard sono pari $5.948 \text{ mq} - 329 \text{ mq} = 5.619 \text{ mq}$.

Parcheggi pubblici (S1): Standard minimo da soddisfare nel Piano approvato = 1.793 mq

Standard minimo da soddisfare nella Variante = 1.060 mq

Parcheggi di progetto = 5.259 mq

Modifiche alla normativa

Le insule n. 27 e 28 afferivano alle norme tecniche di attuazione del Piano generale, ovvero quello dell'intero comparto "Villa Conti". Di fronte al fatto che, con questa variante, le suddette insule si dotano di elaborati proprie e specifici, si è ritenuto opportuno produrre anche lo specifico elaborato normativo. Quest'ultimo, tuttavia, riprende esattamente quello del Piano originario, con l'unica specifica laddove si riportano gli indici e parametri edilizi (art. 8) inserendo quelli delle insule n. 27 e 28.

3. PARERI

Pareri di Enti gestori delle reti

Poiché la variante in esame non comporta modifiche alle opere di urbanizzazione, non è stata richiesta l'espressione di pareri da parte degli enti gestori.

Parere AUSL

Poiché la variante in esame non comporta modificazioni che abbiano rilievo sugli aspetti di salubrità dell'ambiente urbano, non è stata richiesta l'espressione di parere da parte dell'AUSL

Parere del Servizio Urbanizzazioni e illuminazione pubblica

La variante in esame non modifica le opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, non è stato richiesto parere al competente servizio comunale.

Parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

Poiché la variante in esame non introduce nuove tipologie e introduce solo modeste variazioni nelle volumetrie del Piano approvato, come meglio descritto nel precedente paragrafo sugli "elementi di variante", non è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Modifiche alla convenzione

La variante in esame comporta una modifica della convenzione in quanto si recepisce l'accordo ex art. 18 sopra descritto, che è anche il presupposto della variante stessa.

La convenzione viene, quindi, in parte aggiornata e in parte modificata. Viene aggiornata per ciò che concerne l'inquadramento urbanistico dell'area e gli elaborati costitutivi del Piano; viene modificata negli aspetti di seguito meglio specificati.

1. Modifiche all'articolo 5 al fine di aggiornare i parametri dimensionali dell'intervento

ART. 5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

I dati dimensionali caratterizzanti gli stralci X1 e X2, già approvati nel Piano in oggetto, **sono stati modificati dalla variante approvata in data ----- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ----- a recepimento dell'Accordo tra il soggetto attuatore e il Comune di San Giovanni in Persiceto stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 in data 15/03/2011 e sono di seguito riassunti.**

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE = 22.092 mq;

SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA DEGLI EDIFICI MASSIMA REALIZZABILE = 8.151 mq

consistente in:

~~RESIDENZIALE - R : 60% = 4.890 mq di cui:~~

~~— Edilizia libera - Rn = 60% di R = 2.934 mq;~~

~~— Edilizia convenzionata - Rp = 40% di R = 1.956 mq;~~

~~DIREZIONALE - D: 30,00% = 2.445 mq;~~

~~COMMERCIALE - C: 10,00% = 815 mq;~~

RESIDENZIALE - R = 7.335 mq di cui:

Edilizia libera - Rn = 5.379 mq;

Edilizia convenzionata - Rp = 1.956 mq;

COMMERCIALE - C = 815 mq.

Rimane vigente la norma prevista nel PRG '97 e recepita nel Piano Particolareggiato generale del comparto "Villa Conti - subb. A e B" secondo la quale gli usi di tipo commerciale non possono eccedere il 10% della SC complessiva, da intendersi qui riferita alle insule 27 e 28, ovvero a 8.151 mq.

2. Modifiche agli articoli 7.1 e 8 al fine di eliminare i riferimenti numerici degli standard da realizzare rimandando gli stessi all'elaborato grafico dove sono contenuti. La scelta effettuata è quella di non riportare in Convenzione le quantità precise delle aree da cedere, ma di rimandare la loro individuazione e quantificazione agli elaborati grafici.

ART. 7 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1 Elenco e descrizione

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune nella forma della cessione gratuita per opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno

sulle aree individuate nei citati elaborati P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19 e P20 di progetto, di seguito sommariamente descritte:

- delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;
- costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni. Sono comprese nelle rete fognaria le opere destinate alla laminazione delle acque di pioggia in momenti di particolare afflusso idraulico. Le vasche di laminazione dovranno essere realizzate con le caratteristiche tipologiche dettate dall'Amministrazione comunale;
- costruzione della rete di illuminazione pubblica compresi gli oneri di allacciamento e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;
- costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), acquedotto (comprese le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati), gas (comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati) da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
- costruzione dei pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;
- ogni altro tipo di rete o cablaggio richiesto dal Comune in sede di rilascio di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- realizzazione delle aree di verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento e, in particolare: sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione, compreso impalcato di sostegno; acquisto e messa in opera di attrezzature per il gioco, l'arredo e la fruizione delle aree verdi;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

La quantità complessiva di parcheggi pubblici (P1) da realizzarsi nell'ambito degli stralci X1 e X2 in base agli usi, così come prescritto dal PRG, è pari a 1.793 mq, così suddivisi:

- uso R = 0,1 mq/mq di SC x 4.890 mq di SC = 489 mq;
- uso D = 0,4 mq/mq di SC x 2.445 mq di SC = 978 mq;
- uso C = 0,4 mq/mq di SC x 815 mq di SC = 326 mq.

è individuata nell'elaborato P07 del Piano vigente.

ART. 8 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

8.1 Elenco e descrizione

Le superfici S2 previste negli stralci X1 e X2 del Piano Particolareggiato sono pari a 8.413 mq, così articolate:

Verde pubblico (V) = 5.601 mq

Parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria (S1) = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le rispettive aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P09 del Piano Particolareggiato.

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento risultano quantificati ed articolati nell'elaborato "P07 – Comparto Villa Conti stralci X1 e X2 – Verifica degli standard urbanistici".

Le superfici minime da soddisfare sono:

parcheggi pubblici (S1) = 1.060 mq

verde pubblico attrezzato (V) = 5.601 mq

parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria "S1" = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le rispettive aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P09 del Piano Particolareggiato.

3. Introduzione di un nuovo articolo dove disciplinare l'attuazione dell'accordo siglato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.

ART. 9 BIS – ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "ROMAGNOLI"

Il soggetto attuatore riconosce di essere parte del gruppo di operatori che, tramite un proprio rappresentante, ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 con il Comune di San Giovanni in Persiceto per l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli". Con questo accordo, sottoscritto il 15/03/2011 e repertoriato con il n. 17578, viene riconosciuta la possibilità di tramutare

edificabilità ad uso direzionale in edificabilità ad uso residenziale, in cambio di opere da realizzarsi sul citato plesso scolastico.

Con dichiarazione sottoscritta dal soggetto firmatario dell'art. 18, in nome e per conto degli operatori partecipanti al citato accordo, veniva individuato [redacted] srl, con sede in Cento, Via Dante Alighieri 25/c, il soggetto che si farà carico degli obblighi previsti dall'art. 3 e successivi dello stesso, in relazione all'opera definita, nell'art. 2, come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/07/2010". Tale dichiarazione è pervenuta tramite lettera del 07/06/2012 e protocollata con il n. 35703 / 2012.

Sulla base di quanto sopra riportato e delle premesse che hanno generato la variante al Piano Particolareggiato in oggetto, ovvero alla presente convenzione, le parti convengono che la possibilità di attuare l'edificabilità ad uso residenziale derivante da quella direzionale all'interno del comparto Villa Conti, insule n. 27 e 28, è subordinata alla realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore per un importo pari a € 513.513,00 che, in primis, corrisponderanno alla suddetta opera di cui all'art. 2 dell'accordo assieme ad altre opere, tra quelle previste nell'accordo e definite dall'Amministrazione, il cui importo consenta di raggiungere la cifra pattuita. Qualora eventuali verifiche di compatibilità del suddetto progetto alle norme anti-sismiche vigenti al momento della sua attuazione richiedano di rivedere il progetto stesso, l'Amministrazione Comunale si impegna a definire, con propria deliberazione di giunta, quali opere richiedere per lo stesso importo purché sempre inerenti interventi di edilizia scolastica, relativamente al plesso scolastico Romagnoli.

Tempi e modalità di attuazione

Riconosciuto da entrambe le parti che i tempi e le modalità di attuazione delle opere previste nell'accordo non sono ad oggi applicabili, si conviene quanto segue.

L'attuatore si impegna a:

- realizzare, collaudare e consegnare al Comune le opere di cui all'articolo 2 del citato accordo e definite come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente" entro 12 mesi dalla positiva verifica di compatibilità del progetto alle norme anti-sismiche, ovvero dalla validazione del nuovo progetto dal parte del competente ufficio;

- realizzare, collaudare e consegnare al Comune le altre opere, tra quelle previste nell'accordo, il cui importo consente di raggiungere la cifra pattuita, entro 12 mesi dall'emissione dell'atto con il quale l'Amministrazione definirà tali opere;

Qualora eventuali verifiche di compatibilità delle opere suddette alle norme anti-sismiche vigenti al momento della loro attuazione richiedano di rivedere il progetto delle stesse, le parti concorderanno i tempi e le modalità di realizzazione, collaudo e consegna al Comune delle opere sostitutive con specifico atto unilaterale d'obbligo del soggetto attuatore a favore del Comune, o altro atto ritenuto più idoneo. Il mancato rispetto degli impegni fissati al presente capoverso comporterà la risoluzione automatica della presente convenzione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa) e il diritto per il Comune di escutere la fideiussione di cui a seguire, qualora la stessa sia già stata prestata.

Garanzie per l'esecuzione delle opere

A garanzia dell'esatto adempimento dell'impegno di cui al presente articolo, l'attuatore dovrà prestare, fideiussione pari all'importo pattuito di € 513.513,00. Essa dovrà riportare espressamente i tempi e modalità di attuazione delle opere pattuiti e il diritto di escussione per il Comune qualora si verifichi il mancato rispetto degli impegni convenzionali. Tale fideiussione dovrà essere prestata alla firma della presente convenzione.

Per quanto riguarda, invece, gli aggiornamenti all'inquadramento urbanistico dell'area, si riporta di seguito quanto si prevede di aggiungere nelle "premesse".

PREMESSO CHE:

[omissis]

Preso atto dell'accordo stipulato ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000 tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e il sig. Pampani Paolo in rappresentanza di un gruppo di operatori del settore all'uopo delegato. L'accordo è stato sottoscritto il 15/03/2011 e registrato con il repertorio n. 17578.

Considerato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. --- del ----- è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato in oggetto, per i soli stralci X1 e X2, con la quale sono stati recepiti i contenuti del citato accordo art. 18 e con la quale si è reso necessario modificare la Convenzione urbanistica originale.

San Giovanni in Persiceto, ottobre 2012

F.to
il Responsabile del Servizio Urbanistica
ing. [REDACTED]

Testo coordinato della Convenzione stipulata in data 20/02/2008 con le modifiche introdotte dalla variante n. 2/2012

**CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO D5.1 DENOMINATO "VILLA CONTI" - SUBCOMPARTO A
- STRALCI X1 E X2 (INSULE 27 E 28).**

viste

la Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
la Legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni;
la Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;
la Legge Regionale 24.3.2000 n. 20 e successive modificazioni;

vista

la strumentazione urbanistica vigente ed in particolare la Variante Generale al PRG del Comune di S. Giovanni in Persiceto, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 96 del 10.02.1997 e le successive varianti specifiche approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale;

vista

la destinazione delle aree di proprietà del soggetto attuatore sopra indicato, nonché di quelle di altre proprietà comunque ricomprese nel perimetro del comparto sotto specificato, catastalmente individuate al N.C.T. al foglio 72 con i mappali 15, 16, 484 e 486 (proprietà Veronesi Luciana, Bolognini Nadia e Bolognini Silvia), mappali 19, 20, 53, 55, 509, 664, 665, 513, 520, 521, 522, 524, 526, 622, 624 (proprietà Bussolari Marco e Bussolari Paola), mappale 114 (proprietà I Folletti S.r.l.), mappale 527 (proprietà Luppi Gian Luca e Ricci Daniela), mappale 31 (proprietà Maccagnani Elio, Maccagnani William, Parmeggiani Silvana), mappale 568 (proprietà Bencivenni Anna e Bencivenni Zelinda), aree che nel vigente PRG sono ricomprese nella zona urbanistica D5, comparto D5.1 "Villa Conti", sub-comparti A e B, zona in cui si prevede che il PRG trovi attuazione mediante Piano particolareggiato esteso all'intero comparto o per mezzo di sub-comparti;

considerato

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 23/04/2007 è stato adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del comparto D5.1 denominato "Villa Conti", relativamente ai sub-comparti A e B, presentato in data 05/08/2005 prot 38623 e definitivamente integrato in data 11/04/2007 prot. 16063;

che detto strumento urbanistico è stato presentato dai soli soggetti attuatori Bussolari e Bolognini, titolari della proprietà nella misura del 90,74% rispetto alla superficie dei due sub-comparti citati;

che i proprietari minori (vedi premesse), titolari complessivamente del 8,12%, in data 6 agosto 2007 hanno presentato osservazioni e richieste di variante al piano;

che analogamente la società VILLA CONTI SRL, in forza di giuridica disponibilità delle proprietà Bolognini e Bussolari (in virtù di contratti preliminari di acquisto, stipulati in data 6 giugno 2001, a ministero del notaio Parisio, rep.n. 85428 registrato all'ufficio delle entrate di Bologna il 15 giugno 2001 al n. 984, rep.n. 85429 registrato all'ufficio delle entrate di Bologna il 15 giugno 2001 al n. 985 e successivi accordi in 29 giugno 2004 e 26 novembre 2007), ha presentato proprie osservazioni al piano adottato;

che successivamente è stato stipulato un accordo tra tutti i soggetti attuatori coinvolti (vedi epigrafe), dichiaratisi disponibili a controfirmare il piano particolareggiato, di cui l'Amministrazione è a conoscenza;

che le osservazioni presentate e l'accordo stipulato hanno portato ad alcune variazioni ed integrazioni al piano, riassunte con la consegna finale degli elaborati aggiornati (rev. 6 agg. Gennaio 2008) avvenuta in data 11/02/2008 prot. 5643/2008;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 03/04/2008, pubblicata all'Albo Pretorio il 09/04/2008 è stato infine approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del comparto D5.1 denominato "Villa Conti", relativamente ai sub-comparti A e B, del quale è immediatamente attuabile una prima parte ai sensi del P.P.A. vigente, corrispondente a 12.500 mq di Sc a

destinazione residenziale convenzionata;

che la totalità dei proprietari ha sottoscritto presso il Notaio [REDACTED] [REDACTED] di San Giovanni in Persiceto, Repertorio Notarile n. 60103, la "Convenzione Urbanistica tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e i soggetti attuatori del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto D5.1 denominato "Villa Conti" – Subcomparti A, B";

che con deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 24/07/2008 pubblicata all'Albo Pretorio il 06/08/2008 è stata approvata la Variante N. 1 al P.P.A. 2006-2010 che consente la completa attuazione degli stralci X1 e X2 del comparto D5.1 denominato "Villa Conti";

Preso atto dell'accordo stipulato ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000 tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e il sig. Pampani Paolo in rappresentanza di un gruppo di operatori del settore all'uopo delegato. L'accordo è stato sottoscritto il 15/03/2011 e registrato con il repertorio n. 17578.

Considerato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. --- del ----- è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato in oggetto, per i soli stralci X1 e X2, con la quale sono stati recepiti i contenuti del citato accordo art. 18 e con la quale si è reso necessario modificare la Convenzione urbanistica originale.

esaminati

gli elaborati costitutivi delle opere di urbanizzazione fuori comparto, da realizzarsi da parte dell'Attuatore ai sensi del successivo art. 10, allegati alla richiesta di Permesso di Costruire presentata con Prot. n. 22000 del 11/05/09.

ritenuto

che per effetto dell'art. 6 della Convenzione Urbanistica del comparto D5.1 "Villa Conti" Subcomparti A-B e dell'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni sia necessario procedere alla stipula di apposita convenzione urbanistica che specifichi gli obblighi e gli oneri tra coloro che dovranno realizzare gli stralci X1 e X2 del Piano e l'Amministrazione comunale;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

ART. 2 - SCOPO ED OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina, le restrizioni, gli obblighi relativi all'attuazione degli stralci X1 e X2 (insule 27 e 28) del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata indicato in premessa e ha i contenuti di cui all'articolo 28 della Legge 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni e all'articolo 49 primo comma punto a) della Legge Regionale 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa, nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, che accetta, ad adempiere a tutti gli obblighi meglio specificati negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna.

ART. 4 - STRALCI DI INTERVENTO

La superficie degli stralci X1 e X2 del Comparto assommano complessivamente a mq. 22.092 (metri quadrati ventidue milanovantadue), catastalmente identificati al Fg. 72 mappali 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, nel territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto.

ART. 5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

I dati dimensionali caratterizzanti gli stralci X1 e X2, già approvati nel Piano in oggetto, sono stati modificati dalla variante approvata in data ----- con deliberazione del Consiglio Comunale n. -- ---- a recepimento dell'Accordo tra il soggetto attuatore e il Comune di San Giovanni in Persiceto stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 in data 15/03/2011 e sono di seguito riassunti.

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE = 22.092 mq;

SC - SUPERFICIE COMPLESSIVA DEGLI EDIFICI MASSIMA REALIZZABILE = 8.151 mq
consistente in:

RESIDENZIALE – R = 7.335 mq di cui:

Edilizia libera - Rn = 5.379 mq;

Edilizia convenzionata - Rp = 1.956 mq;

COMMERCIALE - C = 815 mq.

Rimane vigente la norma prevista nel PRG '97 e recepita nel Piano Particolareggiato generale del comparto "Villa Conti – subb. A e B" secondo la quale gli usi di tipo commerciale non possono eccedere il 10% della SC complessiva, da intendersi qui riferita alle insule 27 e 28, ovvero a 8.151 mq.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI X1 E X2

Il comparto D5.1 "Villa Conti" è stato suddiviso in n. 18 stralci, così come indicati nell'elaborato P08bis del Piano approvato e disciplinati dall'art. 10 delle NTA del PP. Nel medesimo elaborato P08bis sono riportate in via puramente indicativa (e quindi non vincolante) le diverse fasi di sviluppo del piano.

Ai sensi della Variante n. 1 al PPA 2006-2010, alla quale il Piano Particolareggiato è soggetto, possono essere completamente attuati, tra l'altro, gli stralci funzionali oggetto della presente Convenzione, indicati con sigle X1 ed X2, con il vincolo di attuare interamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato per detti stralci.

Il soggetto attuatore potrà prevedere e realizzare le opere di urbanizzazione non comprese negli stralci oggetto di convenzione, qualora le opere stesse fossero ritenute necessarie al miglior assetto funzionale del comparto complessivamente inteso. Tale possibilità è da ritenersi un obbligo per quelle reti impiantistiche che, ai fini del loro corretto funzionamento e della loro conformità agli schemi approvati nel Piano, necessitano di opere ricomprese in altri stralci di attuazione.

Resta fermo l'obbligo di presentare il progetto esecutivo di tali opere, che potranno essere concretamente realizzate solo a seguito di rilascio del relativo Permesso di costruire.

ART. 7 – AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

7.1 Elenco e descrizione

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune nella forma della cessione gratuita per opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno sulle aree individuate nei citati elaborati P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19 e P20 di progetto, di seguito sommariamente descritte:

- delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;
- costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni. Sono comprese nelle rete fognaria le opere destinate alla laminazione delle acque di pioggia in momenti di particolare afflusso idraulico. Le vasche di laminazione dovranno essere realizzate con le caratteristiche tipologiche dettate dall'Amministrazione comunale;
- costruzione della rete di illuminazione pubblica compresi gli oneri di allacciamento e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;
- costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiari), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiari), acquedotto (comprese le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati), gas (comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati) da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
- costruzione dei pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;

- ogni altro tipo di rete o cablaggio richiesta dal Comune in sede di rilascio di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - realizzazione delle aree di verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento e, in particolare: sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione, compreso impalcato di sostegno; acquisto e messa in opera di attrezzature per il gioco, l'arredo e la fruizione delle aree verdi;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- La quantità complessiva di parcheggi pubblici (P1) da realizzarsi nell'ambito degli stralci X1 e X2 in base agli usi, così come prescritto dal PRG è individuata nell'elaborato P07 del Piano vigente.

7.2 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e rilascio dei titoli abilitativi edilizi

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti lo stralcio interessato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria che afferiscono agli stralci immediatamente attuabili (vedi art.6) dovranno essere completate, con rilascio di Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Direttore dei Lavori, entro 5 anni dalla stipula della presente Convenzione. Trascorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale potrà provvedere ad escutere la relativa fideiussione (vedi art. 14) e a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito, facendo gravare sull'Attuatore o aventi causa le eventuali maggiori spese.

7.3 Esecuzione per stralci funzionali

Preso atto che l'Attuatore intende dare corso all'intervento edificatorio ed alle relative opere di urbanizzazione primaria limitatamente agli stralci funzionali X1 e X2, dovrà inoltrare domanda per ottenere titoli autorizzativi di urbanizzazione sui singoli stralci anziché sull'intero Comparto; all'uopo dovrà allegare alla domanda una planimetria ove sia chiaramente delimitata la zona relativa allo stralcio (con riferimento al citato elaborato P08bis). In tale zona dovranno essere eseguite, in proporzione e per quanto spetta, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione rep. notarile 60103 citata in premessa, relativamente alla zona individuata.

ART. 8 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

8.1 Elenco e descrizione

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento risultano quantificati ed articolati nell'elaborato "P07 – Comparto Villa Conti stralci X1 e X2 – Verifica degli standard urbanistici".

Le superfici minime da soddisfare sono:

parcheggi pubblici (S1) = 1.060 mq

verde pubblico attrezzato (V) = 5.601 mq

parcheggi pubblici (P), eccedenti quelli di urbanizzazione primaria "S1" = 2.812 mq

Le opere di urbanizzazione secondaria e le rispettive aree sono individuate graficamente negli elaborati P04, P07 e P09 del Piano Particolareggiato.

8.2 Esecuzione e/o cessione delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, nonché a cedere al Comune nella forma della cessione gratuita per opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

parcheggi pubblici,

verde pubblico attrezzato.

I singoli stralci in attuazione (pur non essendo subordinati alla contestuale realizzazione della quota di aree ed opere S2 previste dal PRG per la superficie complessiva (SC) realizzabile) sono conformi all'attuazione delle aree S2 individuate nel Piano Particolareggiato e seguiranno lo sviluppo organico indicativamente individuato nell'elaborato P08bis del Piano.

8.3 Aree eccedenti i valori di PRG

Nel Piano Particolareggiato approvato con deliberazione consigliere n. 40/2008, la quota parte di S2 eccedente rispetto a quanto prescritto all'art.16 del PRG è pari a 9.769 mq. Questa, ai sensi

dell'articolo 8.3 della relativa Convenzione urbanistica, viene acquisita dal Comune di San Giovanni in Persiceto ad un prezzo determinato sulla base dei valori agricoli medi individuati dalla Regione Emilia-Romagna per l'anno di adozione del Piano Particolareggiato, in ragione di 3,20 € al mq. Il valore attribuito a tali aree è pari a € 31.260,80

La cifra sopra determinata verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria al rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati, in ragione di 0,20 €/mq di SC, determinati sulla base di una SC, prevista sugli interi sub comparti A e B, di mq 159.934,00

ART. 9 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE DI INTERESSE GENERALE

L'Attuatore è tenuto a contribuire proporzionalmente alle opere di infrastrutturazione generale che interessano il comparto (da ripartirsi nei sub-comparti interessati in proporzione alla St degli stessi, ai sensi del Prg), le quali consistono in:

Viabilità:

- sottovia ferroviario con relativa rampa d'accesso;
- modifica svincolo raccordo est con relative opere d'arte sui canali esistenti (rotonda posta fra le vie Fanin, Cento e di accesso al Comparto);
- illuminazione pubblica di un tratto di 1.000 ml di via Cento;

Fogne:

- acque bianche: copertura del canale di San Giovanni (400 ml);
- acque nere: 100% del costo del tratto di collettore 3-4 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); 95% del costo del tratto di collettore 2-3 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); 93% del costo del tratto di collettore 1-2 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); 70% del costo del tratto di collettore 2-7 (cfr. Allegato A delle NTA del vigente PRG); quota parte della metà del costo del nuovo depuratore, in proporzione al numero di abitanti equivalenti della zona;

Impianti a rete:

- acqua: potenziamento della condotta esistente da via Zenerigolo a via Poggio;
- gas: gruppo di riduzione MP/BP con relativo collegamento alla rete.

Le opere di cui al precedente elenco non verranno realizzate direttamente dall'attuatore, ma dovranno essere monetizzate al costo di € 31,82 per mq di Sc, per un totale complessivo dei due stralci di $8.151 \times 31,82 = € 259.364,82$ (duecentocinquantanovemilatrecentosessantaquattro/82).

Detto importo deve essere corrisposto, proporzionalmente ai mq di SC autorizzati, al rilascio del titolo abitativo per la realizzazione dei fabbricati.

ART. 9 BIS – ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "ROMAGNOLI"

Il soggetto attuatore riconosce di essere parte del gruppo di operatori che, tramite un proprio rappresentante, ha sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 con il Comune di San Giovanni in Persiceto per l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli". Con questo accordo, sottoscritto il 15/03/2011 e repertoriato con il n. 17578, viene riconosciuta la possibilità di tramutare edificabilità ad uso direzionale in edificabilità ad uso residenziale, in cambio di opere da realizzarsi sul citato plesso scolastico.

Con dichiarazione sottoscritta dal soggetto firmatario dell'art. 18, in nome e per conto degli operatori partecipanti al citato accordo, veniva individuato [REDACTED] srl, con sede in Cento, Via Dante Alighieri 25/c, il soggetto che si farà carico degli obblighi previsti dall'art. 3 e successivi dello stesso, in relazione all'opera definita, nell'art. 2, come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/07/2010". Tale dichiarazione è pervenuta tramite lettera del 07/06/2012 e protocollata con il n. 35703 / 2012.

Sulla base di quanto sopra riportato e delle premesse che hanno generato la variante al Piano Particolareggiato in oggetto, ovvero alla presente convenzione, le parti convengono che la possibilità di attuare l'edificabilità ad uso residenziale derivante da quella direzionale all'interno del comparto Villa Conti, insule n. 27 e 28, è subordinata alla realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore per un importo pari a € 513.513,00 che, in primis, corrisponderanno alla suddetta opera di cui all'art. 2 dell'accordo assieme ad altre opere, tra quelle previste nell'accordo e definite dall'Amministrazione, il cui importo consenta di raggiungere la cifra pattuita. Qualora eventuali verifiche di compatibilità del suddetto progetto alle norme anti-sismiche vigenti al momento della sua attuazione richiedano di rivedere il progetto stesso, l'Amministrazione

Comunale si impegna a definire, con propria deliberazione di giunta, quali opere richiedere per lo stesso importo purchè sempre inerenti interventi di edilizia scolastica.

Tempi e modalità di attuazione

Riconosciuto da entrambe le parti che i tempi e le modalità di attuazione delle opere previste nell'accordo non sono ad oggi applicabili, si conviene quanto segue.

L'attuatore si impegna a:

realizzare, collaudare e consegnare al Comune le opere di cui all'articolo 2 del citato accordo e definite come "chiusura del terrazzo al primo piano dell'edificio esistente" entro 12 mesi dalla positiva verifica di compatibilità del progetto alle norme anti-sismiche, ovvero dalla validazione del nuovo progetto dal parte del competente ufficio;

realizzare, collaudare e consegnare al Comune le altre opere, tra quelle previste nell'accordo, il cui importo consente di raggiungere la cifra pattuita, entro 12 mesi dall'emissione dell'atto con il quale l'Amministrazione definirà tali opere;

Qualora eventuali verifiche di compatibilità delle opere suddette alle norme anti-sismiche vigenti al momento della loro attuazione richiedano di rivedere il progetto delle stesse, le parti concorderanno i tempi e le modalità di realizzazione, collaudo e consegna al Comune delle opere sostitutive con specifico atto unilaterale d'obbligo del soggetto attuatore a favore del Comune, o altro atto ritenuto più idoneo. Il mancato rispetto degli impegni fissati al presente capoverso comporterà la risoluzione automatica della presente convenzione ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa) e il diritto per il Comune di escutere la fideiussione di cui a seguire, qualora la stessa sia già stata prestata.

Garanzie per l'esecuzione delle opere

A garanzia dell'esatto adempimento dell'impegno di cui al presente articolo, l'attuatore dovrà prestare, fideiussione pari all'importo pattuito di € 513.513,00. Essa dovrà riportare espressamente i tempi e modalità di attuazione delle opere pattuiti e il diritto di escussione per il Comune qualora si verifichi il mancato rispetto degli impegni convenzionali. Tale fideiussione dovrà essere prestata alla firma della presente convenzione.

ART. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO A SCOMPUTO DI ONERI

Le parti concordano che le seguenti opere saranno realizzate dall'Attuatore a fronte di uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalla LR 31/2002 e dovuti al rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi diretti sui lotti edificabili:

- nuovo svincolo sulla Via Cento di collegamento con la viabilità di comparto e per l'accesso al parcheggio pubblico scambiatore a ridosso della stazione ferroviaria.

La definizione esecutiva di tali opere e la quantificazione del relativo costo complessivo avverrà in sede di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire presentato in data 11/05/09 con prot. n. 22000; l'importo (comprensivo di eventuali spese tecniche, varie e arrotondamenti), la cui congruità verrà valutata dai competenti uffici comunali, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L'autorizzazione allo scomputo e le relative modalità saranno determinate con deliberazione di Giunta Comunale.

A conclusione delle opere dovrà essere presentato il computo metrico estimativo, a consuntivo, delle spese effettivamente sostenute. Qualora tale importo risulti inferiore a quello originariamente preventivato, l'Attuatore dovrà versare all'Amministrazione, in un'unica soluzione, entro e non oltre 10 giorni dal deposito del computo stesso, la differenza economica corrispondente alla minor spesa sostenuta. Tale importo dovrà essere maggiorato degli interessi legali per i mesi o frazione di mesi intercorrenti a far tempo dalla data di deposito del progetto a quella di effettivo versamento. Qualora l'importo sostenuto risulti, invece, superiore a quello preventivato, nulla sarà dovuto al soggetto Attuatore da parte dell'Amministrazione.

ART. 11 – NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Termini di attuazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione, ossia entro il -----.

Per le opere e le reti a servizio degli spazi collettivi, quali l'illuminazione pubblica e la toponomastica, la loro attuazione deve essere completata entro 1 anno dalla data di "inizio lavori" per le opere di urbanizzazione.

Trascorsi inutilmente i suddetti termini l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a fare

ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sull'Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese.

11.2 Esecuzione delle opere

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione sono stati presentati come allegati di specifica richiesta di Permesso di Costruire in data 08 ottobre 2008 Prot. n. 45528; il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad una valutazione preventiva da parte del settore comunale competente in materia di opere pubbliche. In particolare dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioria su questi ultimi che saranno concordati con i competenti uffici comunali.

L'Attuatore si impegna altresì ad acquisire le dovute autorizzazioni e concessioni, anche onerose, da parte di Enti terzi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 11.2 della convenzione urbanistica repertorio Notarile 60103 citata in premessa, è esonerato da partecipare alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione del Comparto non oggetto della presente Convenzione.

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di arredo urbano, rimane a carico del soggetto Attuatore dell'intervento sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune.

11.3 Controllo sulla esecuzione delle opere

La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a tecnici abilitati individuati dal soggetto Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. L'Attuatore si impegna a garantire che il Direttore dei lavori sia affiancato da un tecnico competente in materia di impianti elettrici. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, l'Amministrazione incaricherà a suo insindacabile giudizio un collaudatore o (qualora la complessità delle opere lo richieda) una commissione di collaudo, comprensiva di un tecnico competente in materia di impianti elettrici. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico dell'attuatore e la prestazione verrà assegnata sulla base di un disciplinare stabilito dalla Amministrazione comunale.

11.4 Cessione delle aree e delle opere

Con riferimento agli stralci di attuazione X1 e X2, ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione l'Attuatore dovrà darne comunicazione al Servizio LL.PP. richiedendo la visita di collaudo.

L'atto di collaudo, qualora non possa essere svolto dal competente Settore LL.PP., per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potrà essere svolto da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della parte attuatrice. Tale visita dovrà essere effettuata entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata con la quale viene comunicata da parte del titolare del Permesso l'ultimazione dei lavori.

Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il titolare del Permesso di costruire è tenuto, entro nove mesi dalla comunicazione del Servizio LL.PP. a completare le opere o a versare all'Amministrazione l'onere monetizzato per la realizzazione delle stesse.

Il certificato di collaudo definitivo sarà rilasciato al titolare del Permesso di Costruire entro tre mesi dalla visita di collaudo.

Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo, l'Attuatore cederà le opere e i manufatti in oggetto, nonché le relative aree di pertinenza, in proprietà al Comune che ne assumerà la gestione e manutenzione.

Le aree costituenti le opere di urbanizzazione dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dell'Attuatore precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.

Il Comune prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria unicamente se queste saranno realizzate su aree di cui l'Attuatore abbia la piena proprietà e disponibilità alla cessione al patrimonio comunale. L'Attuatore quindi si impegna ad acquisire le aree su cui realizzare le opere al fine di cederle al Comune entro i termini di cui al presente articolo.

11.5 Uso anticipato delle aree e delle opere

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 200 del D.P.R. 554 del 21 dicembre 1999). L'approvazione del verbale costituisce condizione necessaria per procedere alla riduzione della fidejussione di cui al successivo art. 13.

L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

ART. 12 – RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 25 novembre 2002 n. 31 e successive integrazioni e modifiche.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

I certificati di agibilità delle nuove costruzioni non potranno comunque essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER IL VERDE PUBBLICO

Rimane a carico dell' Attuatore la manutenzione delle opere di verde pubblico realizzate, per un periodo di tre anni dalla fine dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione; la garanzia fidejussoria relativa alla quota parte di risorse necessarie alla realizzazione del verde dovrà rimanere attiva fino al termine dei tre anni e il collaudo di tali opere sarà eseguito solo allo scadere dello stesso termine.

Il collaudo delle opere di sistemazione del verde avverrà in maniera distinta dalle altre opere di urbanizzazione: in tale periodo l'Attuatore rimangono responsabili della manutenzione del verde sulla base del disciplinare tecnico approvato dall'Amministrazione Comunale.

A garanzia dell'esatta e completa osservanza delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, dovrà essere presentata dall' Attuatore, entro quindici giorni dalla data di fine dei lavori, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, pari all'importo previsto per la manutenzione triennale del verde nel computo metrico allegato alla richiesta di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La fidejussione cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere di sistemazione del verde da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il soggetto Attuatore desiderasse cedere anzitempo l'area all'Amministrazione Comunale, prima dei tre anni di cui sopra, potrà farlo trasferendo al Comune di San Giovanni in Persiceto anche un regolare contratto di manutenzione (fino allo scadere dei tre anni di cui sopra), stipulato con una Ditta specializzata di gradimento del Comune e redatto in base al disciplinare tecnico approvato dai competenti uffici comunali. Rimane a carico dell'Attuatore l'onere economico del contratto di manutenzione stesso.

Fino alla presa in carico da parte del Comune delle aree verdi, dovranno essere assicurati i seguenti interventi di manutenzione:

- sfalcio dell'erba e servizi accessori
- irrigazione e concimazione
- potatura di allevamento
- trattamenti fitosanitari

A tal fine, il soggetto Attuatore si impegna a rispettare le modalità e le prescrizioni di cui all'ALLEGATO A – "INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEL VERDE" allegato alla presente Convenzione.

ART. 14 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

14.1 Opere di urbanizzazione

Le parti concordano che a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 7 e 8, l'Attuatore dovrà prestare, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, congrua fideiussione sull'importo complessivo delle opere determinato nel computo metrico del Permesso di Costruire richiesto in data 08 ottobre 2008 Prot.N. 45528, la cui

congruità dovrà essere verificata da i competenti uffici comunali.

Tale fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati, e potrà essere proporzionalmente ridotta nei seguenti casi:

- su istanza dell'attuatore, in rapporto all'entità delle opere eseguite, sulla base di Stati di Avanzamento Lavori documentati e/o previa presentazione di Certificati di regolare esecuzione parziali in corso d'opera;
- nel caso in cui il Comune richieda l'uso anticipato di stralci funzionali delle opere realizzate, previo positivo collaudo parziale dello stralcio realizzato.

La garanzia fidejussoria non potrà, in ogni caso, ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.

L'Attuatore dovrà, inoltre, prestare, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, una garanzia fidejussoria per il valore delle aree da cedere, sulle quali insistono le opere di cui al presente paragrafo. L'importo sarà determinato moltiplicando le superfici individuate negli elaborati del Permesso di Costruire per il valore agricolo medio individuato dalla Regione Emilia-Romagna per l'anno in corso.

Tale fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione alle variazioni del valore agricolo medio individuato dalla Regione Emilia-Romagna e non potrà essere ridotta.

Entrambe le fideiussioni cesseranno di avere efficacia e potranno quindi essere svincolate a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

14.2 Opere di urbanizzazione a scomputo di oneri

A fronte della realizzazione di opere a scomputo di oneri, prevista nel precedente art. 10, prima dell'inizio dei lavori, l'Attuatore dovrà prestare idonea fidejussione a garanzia dell'importo delle opere, il quale sarà determinato nel progetto esecutivo da presentare in Comune e soggetto al parere di conformità del competente Servizio LL. PP. dell'Ufficio tecnico.

Detta fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati, e potrà essere ridotta in rapporto all'entità delle opere eseguite, sulla base degli Stati di Avanzamento Lavori documentati, nelle seguenti percentuali: fino all'80% al momento del verbale di ultimazione delle opere, ed il residuo 20% a seguito dell'avvenuto formale collaudo di dette opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

Tale garanzia resterà disponibile fino alla data di formalizzazione del certificato di collaudo da parte della competente Direzione Lavori Pubblici, delle opere da realizzare a scomputo di oneri e sarà escussa senza alcuna ulteriore formalità nel caso si addivenisse all'accertamento di non conformità delle opere realizzate al progetto approvato.

ART. 15 - VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, il Piano Particolareggiato, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

Le richieste di variante potranno riguardare esclusivamente gli stralci di attuazione X1 e X2, a condizione che non riguardino e non abbiano ripercussioni su lotti, strade, reti, infrastrutture, spazi pubblici di altri stralci; questo tipo di variante dovrà essere sottoscritta dal 100% delle proprietà dello stralcio interessato.

ART. 16 - TRASFERIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di tutte o di parte delle aree ricadenti all'interno del Piano, l' Attuatore, proprietario delle aree, ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri di cui alla presente convenzione, che dovrà essere espressamente richiamata negli atti di acquisto.

Negli atti di trasferimento della titolarità delle aree sopra indicate, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna fin d'ora a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione, con particolare riferimento a quelle costitutive di oneri e/o obbligazioni.

ART. 17 - SANZIONI

In caso di inadempimento delle obbligazioni e degli oneri assunti con la presente convenzione,

l'Amministrazione comunale procederà ad ordinare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a 90 giorni. Dopo un ulteriore termine di 30 giorni dalla data in cui si sia accertata l'inottemperanza all'ordine di cui sopra, la stessa Amministrazione potrà procedere alla cosiddetta «esecuzione in danno», procedendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione delle opere previste dal Piano, con escussione della fidejussione prestata ed addebito di ogni ulteriore onere.

Il soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380 / 2001 e successive modificazioni.

ART. 18 - ONERI FISCALI ED ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico dell'Attuatore. Per tali atti saranno richieste le esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione.

ART. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA: PREZZO DI VENDITA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi da realizzarsi nelle forme dell'edilizia residenziale convenzionata sono disciplinati ai sensi degli artt. 17-18 del DPR 380/2001 e degli artt. 30 e 31 della L.R. 31/2002 e ad essi si riferiscono per tutto quanto non specificato nel presente articolo.

La determinazione del prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.) per mq di superficie complessiva (SC), relativamente ai primi stralci di Piano immediatamente attuabili ai sensi del PPA vigente (vedi art. 6 della presente), è basata sugli importi relativi alle seguenti voci, tutti riferiti all'anno 2009:

1. costo dell'area edificabile, fissato in Euro 235,52 per ogni mq di SC
2. costo di costruzione degli edifici, fissato in Euro 1.285,01 per mq di SC
3. oneri di urbanizzazione secondaria, fissati in Euro 38,31 per mq di SC;
4. opere di urbanizzazione primaria, fissate in Euro 172,13 per mq di SC;
5. contributo per le opere di infrastrutturazione di carattere generale, fissato in Euro 33,28 per mq di SC;
6. spese generali, tra cui quelle tecniche promozionali e commerciali, pari al 8% dei costi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5;
7. oneri finanziari, in considerazione di un'esposizione minima di due anni per ciascun lotto di intervento, fissati pari al 10% del costo complessivo.

Pertanto il prezzo di vendita degli alloggi al mq di superficie complessiva, in base alle voci ed ai relativi importi, risulta il seguente:

- 1 Costo area edificabile Euro 235,52
- 2 Costo di costruzione degli edifici Euro 1.285,01
- 3 Oneri di urbanizzazione secondaria Euro 38,31
- 4 Opere di urbanizzazione primaria Euro 172,13
- 5 Contributo per opere di urbanizzazione generale Euro 33,28
- 6 Spese tecniche promozionali e generali Euro 141,14
- 7 Oneri finanziari Euro 190,54

Totale Euro 2.095,93

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento del prezzo di vendita superiore al 10%.

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi per mq di superficie complessiva SC, sarà aggiornato all'atto della cessione degli alloggi stessi sulla base delle variazioni dei costi di costruzione, desunte dagli indici mensili nazionali ISTAT, intervenute nel periodo di tempo che va dalla data cui il prezzo (P.I.C.A.) sopra stabilito si riferisce (gennaio 2009) alla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione.

Limitatamente alla voce "costo di costruzione", è consentito all'Attuatore presentare richiesta di aggiornamento dell'importo solo in seguito all'entrata in vigore, successivamente alla data della stipula della presente Convenzione, di norme sulle costruzioni che possano incidere sull'effettivo costo di realizzazione dei fabbricati. Tale richiesta sarà vagliata da parte dei competenti uffici comunali sulla base della documentazione probante [REDACTED] dall'Attuatore, ed in caso di esito

favorevole, approvata con provvedimento di Giunta Municipale.

I posti auto pertinenziali scoperti, fermo restando l'obbligo di un posto auto coperto per ciascun appartamento, potranno essere venduti al prezzo di 550 €/mq. Le aree cortilive di proprietà esclusiva potranno essere cedute al prezzo di 150 €/mq. Tali prezzi non potranno essere rivalutati annualmente, e sono da considerarsi vincolanti anche per le vendite successive alla prima.

Nell'ambito dell'edilizia convenzionata, di cui al presente articolo, una quota pari al 50% della SC realizzata per ciascuna Unità Edilizia, dovrà essere così ripartita:

- il 20%, arrotondato per eccesso fino a costituire un numero intero di Unità Immobiliari, potrà essere destinato ad alloggi con una SC (comprensiva del garage ed eventuali altre superfici accessorie di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare) compresa fra un minimo di 85 mq ed un massimo di 105 mq;

- la restante quota di SC dovrà essere realizzata in unità immobiliari aventi una SC (comprensiva del garage ed eventuali altre superfici accessorie di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare) non superiore ad 85 mq.

La presente quota del 50% sarà quella destinata a soddisfare le "prescrizioni particolari" sui i criteri di assegnazione degli alloggi, di cui all'art.2 dell'Allegato B alla presente Convenzione.

Le assegnazioni dovranno essere effettuate utilizzando i criteri di cui all'Allegato B della presente convenzione, mentre le procedure di vendita dovranno rispettare le modalità di cui all'Allegato C della medesima.

In caso di vendita successiva alla prima, il prezzo di vendita dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è così aggiornato:

- a) rivalutazione del prezzo aggiornato dalla data di consegna dell'alloggio, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data della successiva vendita;

- b) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78.

Per le vendite successive alla prima dovranno essere rispettati gli allegati B e C della presente convenzione.

Gli alloggi assegnati e venduti nel rispetto delle presenti prescrizioni non potranno essere rivenduti prima di 5 (cinque) anni dalla data del primo acquisto, se non per gravi e comprovati motivi e comunque previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, tutto quanto convenuto al presente articolo per i primi stralci di attuazione del Piano Particolareggiato rimane in vigore per un periodo di 20 (venti) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.

ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.

Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

Il presente atto, redatto in carta legale, viene integralmente accettato e confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue.



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

Delibera N. 90 del 30/10/2012

ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Sessione Ordinaria – I Convocazione – Seduta Pubblica

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1/2012 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B" - STRALCI DI ATTUAZIONE X1-X2.

L'anno **DUEMILADODICI**, addì **trenta** del mese di **Ottobre**, alle ore **18,15** nella sala consiliare, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale vigente, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Al momento della trattazione del presente oggetto risultano presenti i seguenti componenti:

N°	Componenti	Presente	N°	Componenti	Presente
1	MAZZUCA RENATO	S	12	SERRA ANDREA	S
2	COCCHI ANGELA	S	13	PASQUINI GIANCARLO	S
3	██████ MARIA	S	14	SERRA MAURIZIO	S
4	ARTIOLI ALBERTO	N	15	TROTTA ██████	S
5	VITALI VILMER	S	16	MARTINI MARIO	S
6	BALLOTTA VALENTINA	N	17	██████ DINO	S
7	COLOMBARI ALESSIO	S	18	MORISI ANTONIO	S
8	MACCAGNANI WILLIAM	N	19	SERRA SAULO	S
9	BALBARINI PAOLO	S	20	MARTINI ITALO	N
10	BERGONZONI ANDREINA	S	21	BRETTA GIUSEPPE	S
11	FIORINI EMMA	S		TOTALE PRESENTI	17

Partecipa IL SEGRETARIO GENERALE **PERNA LUCIA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Presiede la seduta **PASQUINI GIANCARLO** nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Sono presenti gli Assessori:

- COTTI TOMMASO S
- VANELLI SERGIO N
- MORISI ANDREA S
- CAMPRINI SONIA S
- FIORINI ANDREA S
- TARTARI DIMITRI S
- CUMANI MARGHERITA N



OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1/2012 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B" – STRALCI DI ATTUAZIONE X1-X2.

**Servizio Urbanistica
Classificazione 06.02**

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse che:

- il comparto di espansione denominato D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B" è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 03/04/2008;
- la Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 14/05/2008 con atto del notaio [REDACTED] repertorio n. 60103;
- Con atto repertorio n. 61748 del 13/05/2009 è stata stipulata la Convenzione relativa all'attuazione degli stralci individuati nel Piano approvato con le sigle X1-X2, conformemente a quanto previsto dalla Convenzione del 14/05/2008;

richiamate:

- le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 e 39 del 07/04/2011 con cui sono stati approvati rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 in data 11/05/2011;
- la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978;
- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000;

dato atto che:

- che il vigente RUE classifica l'area in oggetto come "Ambito a destinazione residenziale in corso di attuazione" per il quale trova ancora applicazione la disciplina urbanistica che sottende il Piano Regolatore Comunale, ovvero la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978, oltre che la disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico attuativo già approvato e convenzionato relativamente all'area stessa;
- in data 23/06/2011, prot. 30172, è stata presentata una proposta di variante alle insule n. 27 e 28, ricomprese negli stralci di attuazione X1-X2, in oggetto, i cui contenuti sono riportati nella relazione istruttoria di cui all' Allegato A;
- nel corso dell'istruttoria condotta dal Servizio Urbanistica ed antecedentemente il deposito, sono stati sostituiti ed aggiornati alcuni elaborati facenti parte della proposta di variante, così come evidenziato nella medesima relazione istruttoria;
- la variante è stata depositata presso il Comune prima dal 05/08/2011 al 03/10/2011; poi, essendo stati modificati sostanzialmente alcuni elaborati, nuovamente dal 30/12/2011 al 28/01/2012. In entrambi i casi ne è stata data notizia tramite avviso all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune, in applicazione dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009 n. 69;
- entro 30 giorni dall'avvenuto deposito non sono giunte osservazioni;
- gli elaborati costituenti la variante, a firma dei tecnici progettisti abilitati sono i seguenti, per ciascuno dei quali viene anche indicata la data di protocollazione:
 - a) P01 – Masterplan architettonico (02/12/2011);
 - b) P02 – Invarianti morfologiche, sistema percettivo (02/12/2011);
 - c) P03 – Destinazioni d'uso (02/12/2011);
 - d) P04 – Zonizzazione funzionale (02/12/2011);
 - e) P05 – Consistenza edilizia (02/12/2011);
 - f) P06 – Viabilità pedonale e ciclabile (02/12/2011);
 - g) P07 – Verifica degli standard urbanistici (02/12/2011);
 - h) P08 – Planivolumetrico (02/12/2011);
 - i) REL – Relazione illustrativa (02/12/2011);
 - j) D-CAT – Documentazione catastale;
 - k) D-TAB – Aree pubbliche: tabelle mappali catastali (23/06/2011);
 - l) NTA – Norme Tecniche di Attuazione (02/12/2011);



- tutti i suddetti elaborati sostituiscono quelli omonimi approvati con deliberazione di Consiglio n. 40/2008 per la sola parte relativa alle insule n. 27 e 28;
- la variante non è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica in quanto non modifica le tipologie edilizie e il planivolumetrico;
- la variante non è stata sottoposta al parere dell'Azienda USL in quanto non incide sugli aspetti igienico sanitari;
- la variante non è stata sottoposta all'esame dell'Area Lavori Pubblici in quanto non modifica le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la variante non è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del DLgs n. 4/2008 in quanto ricadente in uno dei casi per i quali non è prevista;
- la variante non è stata oggetto di verifica geologica sugli aspetti di sicurezza sismica in quanto già il Piano Particolareggiato aveva approfondito questi aspetti rispetto ai quali la Provincia si era espressa positivamente con propria nota prot. 290032/2007 del 06/09/2007 e con la presente variante non si apportano modifiche tali da comportare significativi movimenti di terra o aumenti della potenzialità edificatoria i quali costituirebbero motivo per chiedere un nuovo parere;

considerato:

- condivisibile quanto riportato nella relazione istruttoria redatta dal Servizio Urbanistica e allegata alla presente delibera come "Allegato A" per costituirne parte integrante e sostanziale;
- condivisibile le proposte di modifica alla Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato, così come riportate nell' "Allegato B" per costituire parte integrante e sostanziale della presente delibera;

visti:

- gli artt. 32 e 33 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 nei quali si dispone che l'entrata in vigore del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico Edilizio decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di avvenuta approvazione dello strumento urbanistico;
- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 la quale prevede il passaggio ad un nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale e stabilisce, all'art. 41 che fino all'approvazione del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale i Comuni diano attuazione alle previsioni contenute nei vigenti piani regolatori generali, e che i Comuni stessi possano nello stesso periodo approvare piani attuativi o loro varianti ai sensi della legislazione previgente;
- l'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale e l'art. 39 del Regolamento Urbanistico Edilizio secondo i quali il comparto in oggetto è classificato "in corso di attuazione" e, pertanto, eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi possano essere presentate mantenendo fermi i parametri urbanistici-edilizi degli strumenti urbanistici vigenti nel momento in cui sono stati redatti, senza doverne verificare la compatibilità con gli strumenti adottati successivamente;

acquisito il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di deliberazione contrassegnata informaticamente con identificativo 615085, dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio, ing. [REDACTED] in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

dato atto che la presente proposta di delibera è stata preventivamente esaminata dalla competente Commissione Consiliare, riunita in seduta il 23/10/2012;

uditi:

- l'introduzione del Sindaco;
- gli interventi dei consiglieri Trotta e Martini Mario;



- l'intervento del Sindaco il quale propone di aggiungere all'art. 9bis, alla fine del primo paragrafo le parole "relativamente al plesso scolastico Romagnoli";
- gli ulteriori interventi dei consiglieri Serra Maurizio, Martini Mario, [REDACTED] e del Sindaco;

richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per tutti gli interventi sopra indicati;

Con voti **FAVOREVOLI 10, CONTRARI 7** (Martini Mario, Serra Saulo, [REDACTED] e Morisi del gruppo "Popolo della libertà", Serra Maurizio e Trotta del gruppo "Rinnova Persiceto", Bretta del gruppo "Lega Nord") **PRESENTI E VOTANTI N. 17 COMPONENTI**;

DELIBERA

Per tutto quanto sopra esposto:

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/78, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del Comparto D5.1 "VILLA CONTI SUB. A E B", costituita dagli elaborati citata in premessa e conservati presso il Servizio Urbanistica, dando atto che gli stessi sostituiscono quelli omonimi approvati con deliberazione di Consiglio n. 40/2008 per la parte relativa alle sole insule n. 27 e 28;
- 2) di approvare le modifiche alla Convenzione, così come individuate nell' "Allegato B", costituente parte integrante della presente deliberazione;
- 3) di autorizzare il Dirigente dell'Area Governo del Territorio a rappresentare il Comune di San Giovanni in Persiceto nella stipulazione della convenzione predetta ed a portare eventuali modifiche non sostanziali alla stessa che si rendessero necessarie al fine di correggere errori o inesattezze;
- 4) di dare atto, demandandone gli adempimenti al Servizio Urbanistica, che copia della variante approvata sarà trasmessa, per conoscenza, alla Regione Emilia-Romagna e alla Provincia di Bologna, entro sessanta giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, ai sensi del comma 4 art. 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46.

<i>Si dà atto che la seduta si è conclusa alle ore 22,10.</i>
--

Allegati:

- *Allegato A – relazione istruttoria*
- *Allegato B – modifiche alla convenzione*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
PASQUINI GIANCARLO

IL SEGRETARIO GENERALE
PERNA LUCIA



142p 17578

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 E SS.MM.II. PER AMPLIAMENTO PLESSO SCOLASTICO "ROMAGNOLI".

Con il presente accordo da valersi ad ogni effetto di legge quale scrittura privata tra:

Ing. Valerio Bonfiglioli, nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il 25 aprile 1971, domiciliato per la carica a San Giovanni in Persiceto in Corso Italia n. 70, il quale interviene ed agisce nel presente atto, nella sua qualità di dirigente dell'Area Governo del Territorio, esclusivamente in nome e per conto del **"COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO"** con sede in San Giovanni in Persiceto (BO), Corso Italia n. 70, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA 00525881203, in forza di quanto stabilito dalla delibera di Giunta Comunale n. 252 del 23/12/2010;

dott. Paolo Pampani, nato a Bologna il 10 ottobre 1958, C.F. PMPPLA58R10A944Y domiciliato per il presente atto in Bologna Via Lama 116, presso il Consorzio COPALC Bologna Soc. Coop., che interviene nella presente scrittura a nome dei soggetti proponenti, in forza della facoltà conferitagli mediante scrittura privata che si allega, in copia, alla presente;

PREMESSO

- che con deliberazione n. 73 del 14.7.2010 il Consiglio Comunale di San Giovanni ha stabilito alcuni indirizzi in merito alla trasformazione di capacità edificatoria direzionale in residenziale;
 - che con delibera di Giunta n. 161 del 22.7.2010 è stato approvato il progetto preliminare relativo all'ampliamento della Scuola Romagnoli e con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15.7.2010 è stato approvato il progetto esecutivo di copertura di parte del terrazzo sito al primo piano;
 - che con determinazioni dirigenziali n. 756 del 29.7.2010 e n. 825 del 1.9.2010 è stata promossa procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di soggetto con cui stipulare Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 secondo lo schema di Avviso ivi allegato;
 - che è stato emanato Avviso per la selezione di soggetti disponibili alla sottoscrizione di Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. avente ad oggetto la realizzazione - a cura e spese dell'attuatore - dell'opera di rilevante interesse per la collettività costituita dagli stralci successivi della Scuola Romagnoli (Scuola materna e primaria), a seguito della trasformazione di preesistente capacità edificatoria "direzionale" in "residenziale";
 - che con determinazione dirigenziale n. 934 dell'11.10.2010 è stata aggiudicata al Dott. Paolo Pampani la procedura ad evidenza pubblica di cui sopra;
 - che l'aggiudicatario ha elaborato un'analisi di prefattibilità economico-finanziaria in relazione alla realizzazione - a cura e spese dell'attuatore - dell'opera di "rilevante interesse della collettività" costituita dagli stralci successivi della Scuola Romagnoli (scuola materna e primaria), a seguito della trasformazione di preesistente capacità edificatoria "direzionale" in "residenziale" -
 - che l'area oggetto dell'intervento di ampliamento della Scuola Romagnoli individuata al Foglio 90, mappali 2106, 2177, 2193 e 2096 è di proprietà del Comune di San Giovanni in Persiceto;
 - che è intenzione delle parti addivenire ad un accordo che regoli i reciproci obblighi e impegni per concretizzare gli interventi di trasformazione del territorio;
 - che ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;
 - che gli accordi suddetti possono attingere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, e sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, indicando le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e la verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate.
- Tutto ciò premesso, le parti, come sopra identificate, convergono e stipulano quanto segue:



Art. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo ha per oggetto l'ampliamento della Scuola Romagnoli sita in Via Gianni Rodari n. 22 a fronte della trasformazione di capacità edificatoria da direzionale a residenziale nei comparti Tiro e Segno D5.2 e Villa Conti D5.1 (straici X1 e X2).

In particolare l'ampliamento della Scuola consiste nella realizzazione di:

1. n. 6 (sei) nuove aule di scuola primaria – n. 3 (tre) aule al piano terra e n. 3 (tre) aule al piano primo – complete di corridoio e scale di collegamento verticale;
2. refettorio, disimpegno e aula studio ricavabili a seguito della copertura di parte del terrazzo posto al primo piano;
3. n. 3 (sei) sezioni di scuola dell'infanzia, comprensive ciascuna di aula, laboratorio, servizi igienici e deposito materiale didattico;
4. sala polivalente, biblioteca e altri locali di servizio alla scuola per l'infanzia;
5. n. 1 palestra completa di spogliatoi, servizi igienici e magazzino per gli attrezzi;
6. impianto fotovoltaico da installare sulla copertura dell'edificio principale da 19 KWp;
7. allestimento complessivo delle aree esterne.

Il complesso scolastico così definito dovrà rispettare i parametri di efficienza energetica previsti per la classe B (consumi energetici inferiori a 50 KWh/mq per anno).

Al termine dei lavori l'attuatore dovrà fornire al Comune tale certificazione energetica rilasciata da certificatore accreditato.

Le opere indicate dal presente articolo devono intendersi specificatamente individuate come segue:

- ampliamento edificio scolastico esistente e realizzazione palestra, così come da progetto preliminare approvato con delibera di Giunta n. 161 del 22/7/2010;
- chiusura terrazzo al primo piano dell'edificio esistente, così come da progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15/7/2010.

Art. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'attuatore intende assumere per sé e propri aventi causa, senza riserva alcuna, l'onere della realizzazione, nei tempi e con le modalità a seguito specificate, delle seguenti opere di rilevante interesse pubblico:

- redazione, mediante progettista qualificato, di progetto definitivo e di successivo progetto esecutivo (redatti ai sensi dell'art. 63 D.Lgs. 163/06 e del Regolamento di attuazione vigente) relativamente alle opere previste nel progetto preliminare approvato con delibera di Giunta n. 161 del 22.7.2010 corredato di computo metrico estimativo, che dovrà tener conto delle prescrizioni già formalizzate dal Servizio Lavori Pubblici nei propri pareri del 19.3.2010 e del 7.7.2010 che vengono allegati al presente Accordo e prevedere la realizzazione di una pensilina a protezione dell'ingresso della scuola;
- realizzazione, mediante soggetto aggiudicatario qualificato e previo esperimento delle procedure di cui al D.Lgs. 163/06, di quanto previsto all'art. 2, da edificarsi sull'area catastalmente identificata al Foglio 90, mappali, 2106, 2177, 2183 e 2095 di proprietà del Comune di San Giovanni in Persiceto. Il fabbricato dovrà avere tutte le caratteristiche tecniche e funzionali, come delineato nel progetto di cui al punto precedente e alla determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15.7.2010. Al Comune spetterà l'alta sorveglianza sulla realizzazione delle opere attraverso il competente Settore Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico comunale, che provvederà anche alla nomina di tecnico collaudatore il cui onere rimarrà comunque a carico dell'attuatore;
- nomina della Direzione Lavori, che rimarrà a disposizione del Comune per quanto concerne le informative e le verifiche sull'avanzamento dei lavori.

- cessione delle opere realizzate, previo positivo collaudo da parte di tecnico abilitato. L'atto di cessione e le spese per l'accatastamento e l'eventuale frazionamento saranno a carico dell'attuatore;

L'attuatore ha l'obbligo di trasmettere al Comune:

- copia di tutta la documentazione relativa alla procedura di cui al D.Lgs. 163/06 per l'individuazione del soggetto esecutore dei lavori, preventivamente all'adozione dei singoli atti e comunque ogni qualvolta il Comune ne faccia richiesta;
- copia di tutta la documentazione relativa all'esecuzione degli interventi di ampliamento della Scuola Romagnoli per l'intera durata dei lavori;
- copia della documentazione finale relativa alla corretta esecuzione delle opere, all'agibilità delle strutture e alla conformità degli impianti contestualmente alla consegna delle opere previste nel seguente art. 7, nonché l'eventuale documentazione o certificazione da parte di Enti esterni che si rendesse necessaria.

Art. 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Il Comune di San Giovanni in Persiceto provvederà a seguito della sottoscrizione del presente accordo, al recepimento nelle norme di attuazione del PSC dei contenuti a seguito sommariamente descritti:

Modifica previsioni inerenti il Comparto D5.2 "Tiro a Segno"

Trasformazione di mq. 27.929,49 di Superficie Complessiva (SC) da usi direzionali a usi residenziali;

Modifica previsioni inerenti il Comparto D5.1 "Villa Conti"

Trasformazione di mq. 2.445,30 di Superficie Complessiva (SC) inseriti negli stralci X1 e X2 da usi direzionali a usi residenziali;

L'attuazione delle superfici sopra indicate potrà avvenire solo a seguito della approvazione delle varianti ai vigenti strumenti urbanistici attuativi relativi ai comparti citati, previo reperimento, a carico del soggetto attuatore, delle aree necessarie al soddisfacimento delle dotazioni territoriali, in conformità a quanto indicato nella proposta presentata per la procedura ad evidenza pubblica citata in premessa.

Art. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DELL'ACCORDO

Il complessivo intervento di trasformazione del territorio sarà attuato secondo quanto indicato nella Relazione Tecnica allegata al presente Accordo.

Nel caso in cui i costi effettivamente sostenuti a seguito di rendicontazione finale, superino il valore di € 6.378.705,89 definito nell'Avviso di selezione di cui in premessa, l'attuatore sarà tenuto alla realizzazione dell'intera opera senza che possa essergli corrisposto alcun conguaglio da parte dell'Amministrazione.

Nel caso in cui, al contrario, i costi effettivamente sostenuti siano inferiori al valore di € 6.378.705,89, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune entro 60 giorni dalla data della formale approvazione della rendicontazione di cui sopra.

Art. 6 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuatore si impegna a:

- redigere e presentare al Comune il progetto definitivo di cui all'art. 3 in conformità alla vigente normativa corredato di computo metrico estimativo e della richiesta del parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici, dell'Azienda USL e del Comando Vigili del Fuoco, entro e non oltre 1 mese dalla data di stipula del presente accordo;
- redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo di cui all'art. 3, in conformità alla vigente normativa corredato di computo metrico estimativo e della richiesta del parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici, nonché della Regione Emilia Romagna in merito alla Legge 19/2008 sulla riduzione del rischio sismico, entro e non oltre 1 mese dall'approvazione del progetto definitivo;

- realizzare, collaudare e consegnare al Comune gli interventi di cui all'art. 2 del presente Accordo entro 16 mesi dalla data di approvazione del PSC ovvero dalla data di approvazione del progetto esecutivo, se successiva. Il collaudo potrà avvenire anche per stralci funzionali. Le opere di cui al progetto esecutivo approvato con determina del dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 723 del 15.7.2010 dovranno essere realizzate nei periodi di sospensione dell'attività scolastica e, qualora il recepimento del presente Accordo avvenisse entro il 31.3.2011, queste opere dovranno essere completate e collaudate entro il 31.5.2011;
- consegnare entro 60 giorni dall'avvenuto positivo collaudo, la rendicontazione completa dei costi sostenuti.

Il Comune si impegna a:

- ad approvare il progetto definitivo completo del parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici nonché degli altri Enti competenti, entro 15 giorni dall'ottenimento di tutti i pareri richiesti;
- ad approvare il progetto esecutivo già completo del parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici nonché degli altri Enti competenti, entro 15 giorni dall'ottenimento di tutti i pareri richiesti;
- a recepire i contenuti del presente Accordo nel PSC in fase di approvazione.

Il recepimento dei contenuti del presente Accordo nel PSC ad opera del Consiglio Comunale non potrà avvenire prima della costituzione delle garanzie fidejussorie previste al seguente articolo 7

Art. 7 – GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui al presente accordo, l'attuatore presterà fidejussione rilasciata da organismi all'uopo autorizzati per Legge, pari al valore dell'ampliamento scolastico individuato dal computo metrico allegato al progetto esecutivo approvato, che rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere. La fidejussione deve essere prestata entro i 15 giorni precedenti alla presentazione al Consiglio Comunale del Comune di San Giovanni in Persiceto della proposta di approvazione del PSC e costituirà condizione essenziale per l'inserimento dei contenuti dell'Accordo nell'ambito dello stesso. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

ART. 8 – COMITATO DI ALTA VIGILANZA E PENALI

E' previsto un Comitato di Alta Vigilanza sull'attuazione del presente Accordo costituito dai Dirigenti dell'Area Governo del Territorio e dell'Area Lavori Pubblici. Tale Comitato dovrà verificare il corretto svolgimento delle singole fasi previste per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 2 ivi compreso il corretto svolgimento delle procedure di gara e la realizzazione conforme delle opere secondo la tempistica prevista, anche mediante il coinvolgimento della Direzione Lavori.

In caso di ritardo nell'esecuzione degli interventi suddetti il Comitato dovrà contestare all'attuatore tale inadempimento e sarà cura del Dirigente dell'Area Governo del Territorio applicare all'attuatore una penale pari a € 500,00 (cinquecento/00) giornalieri, per ogni giorno di ritardo rispetto alla tempistica definita nell'art. 6 del presente Accordo, da escludere sulla garanzia fidejussoria prestata qualora gli attori non se ne facessero carico.

In caso di inadempienza grave, sarà facoltà del Comune recedere dagli impegni presi, riservandosi il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

ART. 9 – DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo ha durata sino alla completa realizzazione delle opere di cui all'art. 2 e alla consegna delle stesse oltre che della documentazione di cui all'art. 3 al Comune.

La durata è indicativamente determinata in mesi 36 dalla sottoscrizione dell'Accordo.

ART. 10 – CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Le parti si riservano la facoltà di rinegoziare le condizioni del presente accordo in caso di sopravvenute cause di forza maggiore o di caso fortuito che modifichino le condizioni di fatto presenti al momento della sottoscrizione.

ART. 11 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente Accordo.

ART. 12 - ONERI FISCALI ED ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto di cessione delle aree destinate all'ampliamento della Scuola Romagnoli, sono a carico dell'attuatore.

ART. 13 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente Accordo e che non fossero definite in via amministrativa saranno, nel termine di trenta giorni da quello in cui è stato notificato il provvedimento amministrativo, deferite alla Magistratura ordinaria con esclusione del giudizio arbitrale. Sarà competente in Via esclusiva il Foro di Bologna.

ART. 14 - EFFICACIA

L'accordo sarà recepito con la delibera di approvazione del PSC. La sua attuazione dovrà avvenire mediante approvazione di variante allo strumento urbanistico attuativo da parte del Consiglio Comunale.

San Giovanni in Persiceto, lì 15 MAR. 2011

SOGGETTO ATTUATORE

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Le disposizioni contrattuali di cui al presente Accordo agli artt. 5 e 6 si intendono espressamente accettate dal soggetto attuatore che le sottoscrive separatamente

SOGGETTO ATTUATORE

ALLEGATI:

- 1- Relazione Tecnica
- 2- Parere Servizio Lavori Pubblici del 16.3.2010
- 3- Parere Servizio Lavori Pubblici del 7.7.2010
- 4- Scrittura privata fra i soggetti proponenti

15 MAR. 2011



SCRITTURA PRIVATA

Tra le parti

- **BOLOGNA Società Cooperativa**
con sede in BOLOGNA - Via Lame n° 118 - Codice Fiscale e Partita IVA 00457940377 -
in persona del Signor BORTOLOTTI MARIO nato a Castello d'Argile (BO) il 15.05.1953 -
- **CONSORZIO CORECEER Società Cooperativa -**
con sede in BOLOGNA - Via Lame n° 118 - Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED]
in persona del Signor BORTOLOTTI MARIO nato a Castello d'Argile (BO) il 15.05.1953 -
- **RA.VE s.r.l.**
con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) - Via Carivaggio n° 32
Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED]
in persona del Signor PAMPANI PAOLO nato a BOLOGNA il 10.10.1958
- **IMPRESA [REDACTED] FRANCO S.R.L.**
con sede in CENTO (FE) - Via Dante Alighieri n° 25/c - Codice Fiscale [REDACTED] e Partita I.V.A. 01532180385 -
in persona del Signor MARTINELLI PAOLO nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il 03.6.1962
- **Società Cooperativa a r.l. LA NUOVA CALDERARA**
con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) - Via Fermi n° 85 - Codice Fiscale [REDACTED] - Partita IVA 00704111202
in persona della Signora DIANA ANGELA MARIA nata a CASAL DI PRINCIPE (CE) il 03.09.1962
- **[REDACTED] S.R.L.** con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) - Via Magellano n° 1/B - Codice Fiscale - Partita IVA [REDACTED]
in persona del Signor TOMEI ANGELO nato a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il 26.09.1955
- **EMMEPI COSTRUZIONI S.p.A.**
con sede in BOLOGNA - Via Mascarella n° 89 - Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED]
in persona del Signor MAZZA ANTONIO nato a ANAGNI (FROSINONE) il 28.04.1956
- **COSTRUZIONI E.DALLACASA S.p.A.**
con sede in BOLOGNA - Via L.Berti n° 13/2° - Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED]
in persona della Signora DALLACASA CRISTINA nata a BOLOGNA il 08.07.1961

PREMESSO

- a)- che il Comune di San Giovanni in Persiceto ha emanato un **"AVVISO PUBBLICO** per la selezione di soggetti disponibili alla sottoscrizione di Accordo ex Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. avente ad oggetto la realizzazione - a cura e spese del proponente - dell'opera di "rilevante Interesse della Collettività" costituita dagli stralci successivi della Scuola Romagnoli (Scuola materna e primaria), a seguito della trasformazione di preesistente capacità edificatoria "direzionale" in "residenziale" -, invitando i soggetti interessati, ed in possesso dei requisiti, a formulare una proposta entro le ore 12 del 02 Ottobre 2010;
- b)- che le parti sono tutte soggetti proprietari e/o aventi la disponibilità di aree con destinazione direzionale ricompresa all'interno dei comparti urbanistici D5.2 "TIRO A SEGNO" e D5.1 "VILLA CONTI" in Comune San Giovanni in Persiceto;
- c)- che in relazione a quanto ai precedenti punti a) e b) le parti sono pertanto in possesso dei requisiti di cui all'avviso pubblico sopra richiamato ;
- d)- che, stante tutto ciò che precede, le parti, ritenendolo di interesse, hanno manifestato il proprio intendimento comune di partecipare all'avviso pubblico di che trattasi;
- e)- che la presente scrittura privata ha appunto lo scopo di ufficializzare la volontà delle parti e di disciplinare, sin d'ora, i rapporti tra loro intercorrenti;

TUTTO CIO' PREMESSO e costituenti le premesse parte integrante e sostanziale

SI CONVIENE E SI STIPULA

- 1)- **BOLOGNA Società Cooperativa**
CONSORZIO CORECEER Società Cooperativa -
RA.VE s.r.l.
IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L.
Società Cooperativa a r.l. LA NUOVA
S.R.L.
S.p.A.
S.p.A.

come sopra costituite, convengono di partecipare all'avviso pubblico di cui al punto a) che precede indicando quale soggetto proponente il Dottor **_____** nato a BOLOGNA il 10 ottobre 1958 al quale vengono conferiti i poteri e le facoltà tutte necessarie per la partecipazione all'avviso pubblico de quo.

- 2)- In caso di esito favorevole e quindi qualora la Amministrazione Comunale di San Giovanni in Persiceto consideri la proposta meritevole di interesse procedendo alla aggludicazione relativa, i soggetti si impegnano a costituire tra loro un organismo giuridico ad hoc.
Per tale adempimento e per tutte le decisioni da assumere derivanti dall'avviso pubblico, dalla eventuale aggludicazione e a quanto alla stessa connesso, si agirà a maggioranza sulla base della tabella millesimale che viene allegata alla presente scrittura per costituirne, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale.
- 3)- Si conviene sin d'ora, e ciò a livello sostanziale, che ogni soggetto dovrà garantire, i pagamenti di tutti gli importi a proprio carico connessi e/o derivanti dalla intervenuta aggludicazione (vedi, ma non limitatamente, oneri per la progettazione e la realizzazione del completamento dell'edificio scolastico ROMAGNOLI) con idonea fidejussione di primario Istituto di credito di primaria compagnia assicurativa, di importo pari a quanto riportato nella tabella allegata.
Tali fidejussioni dovranno essere rilasciate dai singoli soggetti all'atto della sottoscrizione dell'accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000.
- 4)- Con la sottoscrizione della presente scrittura privata le parti conferiscono anche al soggetto proponente individuata, [REDACTED], potere e facoltà per intrattenere tutti i rapporti con la Amministrazione Comunale, operando quanto necessario al fine di dare completa attuazione agli adempimenti tutti connessi e/o derivanti dalla intervenuta aggludicazione (vedi, ad esempio, e non limitatamente sottoscrizione di varianti urbanistiche, e/o incarichi e/o contratti per progettazione e realizzazione edificio scolastico e relative opere di urbanizzazione).
- 5)- Le petizioni tutte di cui alla presente scrittura privata rivestono carattere essenziale e vengono espressamente approvate dalle parti anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e seguenti del Codice Civile.

[Handwritten signatures]
10/10/2000
Tutti Angeli
D. Angelo
L. Angelo
C. D. Angelo
P. Mantelli



Comune di San Giovanni in Persiceto

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI
DIREZIONE TECNICA PROGETTI E LAVORI

TEL. 051/8812846 - FAX 051/831125
E-MAIL: bdevani@comunesanpersiceto.it

PROT. N. 31585

(in data dell'eventuale futura approvazione)

CLASSIFICAZIONE: 85/86
FASCELOIO: 35/3000
REL. VL. DEC. N. 33832 del 23/09/2010

San Giovanni in Persiceto, lì 07/07/2010

Conservato a mano

Spett.le Area Governo del territorio
Servizio Urbanistica

Alla cortese attenzione di
Ing. Valerio Bonfiglioli

OGGETTO: AMPLIAMENTO SCUOLA ELEMENTARE E MATERNA INTERNE AL COMPARTO "TIRO A SEGNO" - PROGETTO PRELIMINARE - INTEGRAZIONE DEL 15/06/2010

RISPOSTA alla Richiesta di parere di merito sul progetto presentato

In riferimento a Vostra richiesta di parere di merito al progetto preliminare di cui all'oggetto;

Facendo seguito alle Nostre precedenti note:

- prot. n. 5416 del 03/02/2010 in risposta alla Vostra richiesta di congruità economica dei lavori;
- prot. n. 11887 del 16/03/2010 in risposta alla Vostra richiesta di parere in merito allo stesso progetto;

Viste le integrazioni e modifiche al progetto preliminare presentate in seguito alla nota di cui sopra;

Visto l'art. 16 del DPR 854/1999 che stabilisce i documenti che devono essere allegati ad un progetto preliminare e che ne identifica forma e contenuto;

Si esprimono le seguenti osservazioni:

- Le indicazioni riportate nelle note di cui sopra in merito alla documentazione sono state rispettate ed integrate nel nuovo progetto preliminare;
- Nella planimetria generale occorre indicare in pianta o in legenda la presenza dei giochi e delle pavimentazioni antitrauma;
- Si intende nuovamente confermato quanto indicato nelle "specifiche varie" della precedente prot. n. 11887 del 16/03/2010 e si ribadisce:
 - 1) l'importanza di ottenere un parere formale da parte dell'Ufficio Scuole e della Preside in merito alla distribuzione interna del complesso scolastico e di quanto previsto per le aree esterne;
 - 2) l'opportunità di riportare quanto indicato nelle "specifiche varie" all'interno del bando di gara per il proseguo delle fasi progettuali.

Comune di San Giovanni in Persiceto - Corso Italia 74 - 46017 San Giovanni in Persiceto (BO) - Codice Identificativo 80106870
Tel. Centrale 051-8812701 - Fax generale 051-825024
C.F. 00674410376 - P. IVA 00629861303
www.comunesanpersiceto.it - P.E.C. comune.sanpersiceto@pec.provincia.bo.it





Comune di San Giovanni in Persiceto

- Si suggerisce inoltre, per richiesta dell'Amministrazione, di prevedere in bando anche la realizzazione di una pensilina a protezione dell'ingresso della scuola.

- Nella "spese tecniche" del quadro economico è opportuno indicare meglio cosa viene considerato, ovvero: "progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, assistenza al collaudo e contabilità di scuola materna, elementare e palestra, compresi oneri al 2% ed iva al 20%". La cifra indicata, riferita a quanto sopra scritto, si ritiene congrua rispetto al Decreto 04/04/2001.

- In merito al "costo dei lavori" del quadro economico, rispetto a quanto precedentemente indicato nella risposta di cui al prot. 5416 del 03/03/2010, si sono fatte ulteriori valutazioni ed integrazioni per cui:

- 1) Il costo unitario (a metro quadrato) che era stato inizialmente valutato in €/mq. 1.487,00, si ritiene congruo incrementarlo ad €/mq. 1.538,00 per tener conto degli aumenti dovuti alla nuova normativa sismica sulle strutture (L.19/2008), oltre che per accogliere un iniziale errore di metratura (da mq. 1.487 a mq. 1.474,11); tale costo unitario è stato utilizzato come riferimento per la stima dell'ampliamento della elementare, mentre si è considerato corretto aumentare questo stesso parametro del 5% per la realizzazione della materna per tener conto che tale immobile si sviluppa su un unico livello.
- 2) La stima per la realizzazione della palestra inizialmente valutata in €/mq. 1.150,60, è stato concordemente incrementato ad €/mq. 1.202,90 per tener conto degli incrementi dovuti alla nuova normativa sismica (L.19/2008).
- 3) Il costo complessivo dell'intervento, stimato inizialmente in €. 4.797.015,00 (chiusura terrazzo, ampliamento elementare, realizzazione materna e palestra) si ritiene conforme agli €. 4.808.889,76 indicati nella documentazione inviata, considerando la sicurezza inclusa in tale costo. A ciò sono da aggiungere il fotovoltaico e la realizzazione dei parcheggi, che si ritengono congrui negli €. 90.000,00 ed €. 234.038,29 indicati, oltre ad €. 40.000,00 per giochi che dovrà valutare l'amministrazione se effettivamente necessari e se congrui a quanto si vuole realizzare. Il totale dei lavori, con quanto sopra elencato, è di €. 5.172.928,04, oltre IVA al 10% così per €. 5.690.220,64.

- In merito alle "altre spese tecniche", si ritiene che alcune voci siano sottovalutate, si riportano sotto i valori da tariffa, cui aggiungere oneri al 2% ed iva al 20%:

- 1) collaudo statico - €. 14.317,00
- 2) collaudo tecnico amministrativo - €. 12.490,00
- 3) collaudo specialistico funzionale - €. 20.984,00

Su tali valori dovrà essere richiesto lo sconto da parte dei professionisti cui si chiederà il preventivo.

Cordiali saluti.

Visto

Il Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e manutenzioni

Arch. Bruno Ferrari

Il Funzionario Tecnico: Ing. Giovanni Cevani





Comune di San Giovanni in Persiceto

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI
DIREZIONE TECNICA PROGETTI E LAVORI

TEL. 051/5512845 - FAX 051/521126
E-MAIL: bdevani@comunepersiceto.it

PROT. N. 11847
(da stampare nell'eventuale forma corrispondente)

CLASSIFICAZIONE: 35.03
FASCICOLO: 300008
REV. Vs. Dec. n. 394 del 30/03/2010

San Giovanni in Persiceto, lì 16/03/2010

Consentito a meno

Spett.le Area Governo del territorio

Servizio Urbanistica

Alla cortese attenzione di
Arch. Elena Lazzari

OGGETTO: AMPLIAMENTO SCUOLA ELEMENTARE E MATERNA INTERNE AL COMPARTO "TIRO A SEGNO" - PROGETTO PRELIMINARE

RISPOSTA alla Richiesta di parere di merito sul progetto presentato

In riferimento a Vostra richiesta di parere di merito sul progetto preliminare di cui all'oggetto:

Facendo seguito alla Nostre precedente nota prot. n. 5418 del 03/02/2010 in risposta alla Vostra richiesta di congruità economica dei lavori:

Espletata in data 12 febbraio 2010 la riunione in cui i progettisti hanno illustrato ai tecnici comunali interessati il progetto di cui all'oggetto:

Visti i pareri di questi ultimi;

Visto l'art. 18 del DPR 554/1999 che stabilisce i documenti che devono essere allegati ad un progetto preliminare e che ne identifica forma e contenuto;

Si esprimono le seguenti osservazioni:

Relazione generale illustrativa:

- 1) In alcune parti della relazione vi sono degli elementi che sono riferiti all'appello del I stralcio della scuola, già eseguito ed in fase di collaudo (ad es: a pag. 10 per.c è menzionata la duna alberata e l'impianto di cogenerazione, a pag. 12 per.a si parla di una progettazione antincendio già fatta e si rimanda ad elaborati non presenti e non necessari in tale fase, a pag. 14 per.f si parla di scacchiere che però non è oggetto del presente progetto in quanto già realizzato, ecc...). E' quindi necessario rivedere la relazione stralciando quanto non inerente al progetto.
- 2) A pag. 10 per.b, sono menzionate delle opere (sistema di frangicorda esterno) a carico della stazione appaltante che si ritiene che, se necessarie, dovrebbero essere quantificate ed inserite nel presente progetto.

Comune di San Giovanni in Persiceto - Corso Italia 74 - 41017 San Giovanni in Persiceto (BO) - Codice Identificativo 8200970
Tel. Centralino 051-8612701 - Fax generale 051-525024
C.F. 00874410376 - P. IVA. 0083961203
sito: www.comunepersiceto.it - P.E.C. comune.san@comunepersiceto.bo.it



Comune di San Giovanni in Persiceto

- 3) A pag. 12 nel paragrafo "efficienza energetica" si fa riferimento a due accorgimenti per il confort ma ne risulta solo uno.

Prefettoria ambientale scuola elementare e palestra:

- 1) Poiché a pag. 7 par.5.5 della relazione si dice che "il progetto preliminare non prevede l'uso di specifici sistemi costruttivi o di materiali di finitura predeterminati, lasciando le scelte degli atenei a chi parteciperà alla gara per la concessione del completamento del polo scolastico", si chiede di specificare la motivazione per cui sono stati riportati in tale documento i materiali specifici utilizzati nel progetto del I stralcio della scuola già realizzato.
- 2) Trattandosi di un edificio scolastico si suggerisce tuttavia di orientare la scelta dei materiali da impiegare nella costruzione verso i prodotti naturali, riciclati e a basso impatto ambientale.

Relazione geologica:

Trattasi della relazione eseguita nel 2007 a corredo del progetto dell'intero polo scolastico. Qualora non sia sufficiente è necessario indicare quali saggi ed integrazioni risultano ancora necessari per poter essere in grado di quantificare la relativa spesa da inserire nelle "somme a disposizione" del quadro economico.

Calcolo prestazionale:

- 1) In alcuna parte della relazione vi sono degli elementi che sono riferiti all'appalto del I stralcio della scuola, già eseguito ed in fase di collaudo (ad es. nel punto 2.2 si parla di un "impianto di cogenerazione" che non è stato e non sarà realizzato, così come la duna alberata attorno allo stesso).
- 2) Si parla dei materiali da usare e la cosa contraddice quanto scritto inizialmente in relazione, occorre specificare e spiegare i paralleli con quanto già realizzato.
- 2) L'obiettivo prestazionale dell'edificio dovrà essere conforme ad una classe energetica almeno di tipo B, secondo le direttive nazionali.

Calcolo sommario delle spese – quadro economico:

- 1) **SPESE TECNICHE:** Non si hanno gli elementi per valutare l'ammontare delle spese tecniche indicate che non sono analitiche e non sono motivate negli allegati al progetto preliminare. Tuttavia, volendo fare una stima complessiva delle spese tecniche (progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori, coordinamento sicurezza, assistenza al collaudo, contabilità) di scuola materna, elementare e palestra, considerando a base del calcolo quanto indicato nella stima di cui al prot. n. 5416 del 03/02/2010, ovvero €. 4.797.015,00, secondo il D.M. 04/04/2001, si ottiene quanto segue:

Ampliamento I stralcio (lavoro già formalizzato ed imbezato)	€ 52.249,49
Ampliamento scuola elementare e realizzazione scuola Palestra	€ 352.642,00
	€ 168.190,00
TOTALE COMPLESSIVO ANCORA DA AFFIDARE	€ 820.838,00
TOTALE compresi oneri ed iva	€ 837.606,71

Tali valori sono comprensivi delle spese e dello sconto minimo di legge, al quale aggiunge e copre un ulteriore sconto a favore dell'Amministrazione.



Comune di San Giovanni in Persiceto

- 2) COSTO OPERE: si rimanda a quanto già scritto nella Nostro precedente nota richiamata in premessa. Si rileva comunque che nella precedente stima non si è tenuto conto dei maggiori oneri e lavori inerenti le proposte di cui ai successivi punti che, qualora fossero ritenute condivisibili, dovranno essere recapite nella fase di progettazione in oggetto con conseguente adeguamento dell'ordine economico.
- 3) ALTRE SPESE TECNICHE: non si hanno gli elementi per la valutazione.
- 4) ONERI VARI: non si hanno gli elementi per la valutazione, anche perché non è stata chiesta la modalità di esecuzione dell'opera. Tuttavia la voce imprevisti non si giustifica poiché fa parte delle somme a disposizione dell'Amministrazione da utilizzarsi solo in caso di necessità. Inoltre le spese di pubblicazione, rimborso commissione di gara, allacci delle utenze, compenso del RUP, diritti VVF sono comunque a carico nostro, fanno parte del costo dell'opera ma non possono essere inseriti nei costi sostenuti dall'attuatore.

Elaborati grafici:

- 1) E' necessario indicare il NORD negli elaborati grafici.
- 2) Deve essere meglio curata la planimetria di sistemazione esterna con l'indicazione dei giochi e delle attrezzature, con le relative pavimentazioni antinfortunistiche, se previste in appalto. Si segnala la mancanza di un marciapiede esterno al fabbricato;

SPECIFICHE VARIE:

- 1) Oltre a quanto sopra scritto, si rilevano da parte del Nostro Servizio alcuni dubbi in merito alla distribuzione giochi spazi della materna, per i quali si ritiene importante fare una verifica ed ottenere un parere scritto da parte dell'Ufficio Scuole e della Preside. In particolare vengono evidenziati:
 - l'assenza di un corridoio di disimpegno la cui presenza permetterebbe infatti di sfruttare lo spazio arbito e laboratorio anche per altri usi;
 - il salone centrale (sala polivalente) appare insufficiente a contenere tutti i bambini della materna in attività comuni di gioco e svago;
 - si rileva una carenza di spazi per ripostiglio - deposito, sia per il materiale delle sezioni, tipo giochi, arredi, lettini, ecc. e per le attrezzature tipo il carrello per la pulizia, la carta igienica, le salviette, i detersivi, ecc...
- 2) Occorre prestare particolare attenzione al problema del raffrescamento - ricambio d'aria e ventilazione naturale all'interno delle sezioni. Possibilmente deve avvenire in modo naturale, installando ad esempio dei cerni a tiraggio naturale, oppure dei sistemi di aperture e chiusura automatica, programmabili nelle ore notturne, dotati di protezioni antirullo e antintrusione e di sensori in caso di pioggia. Si ritiene inoltre utile prevedere l'apertura a vasistas delle varie finestre onde evitare di dover applicare dei blocchi come nel primo stralcio delle scuole.
- 3) Si suggerisce di prevedere delle "vasistas" sulle porte di ingresso alla sala. In tal modo si permetterebbe, con l'apertura a vasistas anche delle finestre, un flusso di aria calda verso l'esterno nel periodo di maggiore calore.
- 4) Sempre per il raffrescamento attivo occorre prevedere se sia opportuno, oltre al posizionamento delle tende oscuranti, anche un sistema esterno di protezione dai raggi solari.
- 5) E' necessario prevedere nell'appello la posa dei pannelli per il solare-termico che sono stati forniti nell'appello della I fase della scuola.





Comune di San Giovanni in Persiceto

- 6) Si richiede che venga progettato e realizzato un impianto fotovoltaico che copra tutto il plesso scolastico (I, II, III stralcio e palestra), per cui si prevede una potenza complessiva di Kw di poco di circa 19 Kw (bisognerebbe comunque stare ad una potenza inferiore o uguale a 20 Kw). Tale sistema sarebbe auspicabile fosse posto sul tetto dell'attuale scuola elementare che dispone di un orientamento maggiormente idoneo al sistema in oggetto.
- 7) Si sottolinea come i tetti piani, vista l'esperienza acquisita in passato, abbiano sempre costituito un problema di manutenzione e di garanzia di tenuta dalle infiltrazioni di acque piovane. Per quanto detto al punto precedente verrebbe tra l'altro meno la necessità di posizionare l'impianto fotovoltaico sulla copertura della palestra.
- 8) Si suggerisce di rivisitare la posizione della palestra poiché:
- Non si capisce l'altezza della palestra che è posizionata a sud - sud ovest rispetto al complesso scolastico. Quasi tale edificio fosse molto alto verrebbe a cadere una possibilità di illuminazione naturale in particolare nel periodo invernale (in cui sole è più basso all'orizzonte). Tra l'altro potrebbe interferire negativamente con il sistema dei pannelli solari e fotovoltaici;
 - La palestra risulta abbastanza vicino all'edificio scolastico. Poiché la sala cucina è esposta a sud come le scale di sicurezza che sono tra l'altro confinate da una barriera di acciaio, si corre il rischio di creare un cunicolo di concentrazione di calore difficilmente esportabile con conseguente peggioramento dell'intero microclima dell'area circostante;
- 9) Si chiede che venga considerato nelle somme a disposizione quanto necessario per la verifica acustica dell'edificio, sia per la parte di nuova realizzazione che per quella già realizzata ed utilizzata; trattasi di prove acustiche e misura di relazione di rispondenza dell'edificio alle prestazioni di cui alle norme vigenti in materia acustica da parte di tecnico abilitato dotato di opportuna strumentazione per:
- isolamento acustico di facciate;
 - potere fonoassorbente apponente di partizioni interne;
 - isolamento dal rumore di calpestio dei solai;
 - livello di pressione sonora di impianti tecnici (a funzionamento continuo e discontinuo);
- 10) Nella progettazione dell'opere si dovrà tenere conto dei limiti di portata del gas metano, utilizzato dai generatori di calore, per via dell'innalzamento realizzato forzatamente a suo tempo su Via Massarenti, in quanto la rete del gas metano e dell'acqua del comparto "Predio Romita" erano e sono tuttora mangenti. La cosa non si deve sottovalutare perché risulta che il comparto della Partecipazione realizzato da Martinelli in fondo a via Massarenti potrebbe in parte gravare sulla rete del gas sempre di via Massarenti. Si deve quindi valutare se ad esempio occorrerà realizzare delle opere a supporto di tali attuali carenze;
- 11) Come già scritto, trattandosi di un edificio scolastico si suggerisce di orientare la scelta dei materiali da impiegare nella costruzione verso i prodotti naturali, riciclati e a basso impatto ambientale;
- 12) E' necessario prevedere un impianto di videosorveglianza esteso all'intero complesso scolastico, parcheggio esterno e palestra. Il progetto dovrà prevedere telecamere idonee con sistema PLC (Power Line Control), devono quindi essere del tipo con indirizzo IP e Modem per onde convogliate. Il sistema dovrà essere compatibile con il sistema del progetto Smart-Town già in fase di realizzazione in altre aree comunali. Il sistema dovrà avere un collegamento a larga-banda per convogliare le immagini al server presso la sede P.M.
- 13) E' necessario prevedere un impianto di controllo accessi (porte di sicurezza) abbinato all'impianto antintrusione su tutto il complesso scolastico, palestra compresa, utilizzando le



Comune di San Giovanni in Persiceto

predisposizioni disponibili nelle parti di scuole realizzate. La realizzazione dovrà prevedere anche dispositivi passivi quali magneti permanenti con resistenza calibrata. Tale sistema è da realizzare in accordo ai tecnici dell'Area Lavori Pubblici e Manutenzione.

- 14) Risulta necessario inserire anche il progetto e l'esecuzione dell'impianto di illuminazione delle aree da adibire a parcheggi.

Cordiali saluti.

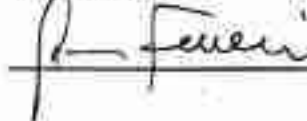
Il Funzionario Tecnico
Ing. Barbara Devani



Visto

Il Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e manutenzione

Arch. Bruno Ferrari



**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**Codice Identificativo **SGIOVPTO**

Corso Italia 70 - 40017 San Giovanni in Persiceto (BO)

C.F. 00874410376 - P.IVA: 00525551203

Fax sede: 051/825024

e-mail generale: urp@comunepersiceto.it

casella istituzionale certificata di posta elettronica non ancora disponibile

sito: www.comunepersiceto.it

La proposta risultata aggiudicataria della procedura ad evidenza pubblica per l'ampliamento del plesso scolastico "Romagnoli" prevede la trasformazione da usi direzionali ad usi residenziali di 27.929,49 mq di Superficie Complessiva (SC) nel comparto D5.2 "Tiro a Segno" e di 2.445,30 mq di SC nel D5.1 "Villa Conti". Tali trasformazioni inducono dei cambiamenti significativi nell'assetto di questi due comparti che sono stati valutati complessivamente positivi in sede di commissione di gara. Le modifiche proposte dovranno comunque trovare riscontro in varianti agli strumenti urbanistici attuativi attualmente vigenti, previa approvazione del consiglio comunale.

Comparto D5.2 "Tiro a Segno"

Il piano particolareggiato approvato in precedenza prevedeva l'insediamento di usi residenziali, direzionali e commerciali e la realizzazione del nuovo complesso scolastico "Romagnoli". Gli usi residenziali e le scuole erano stati concentrati nella parte centrale del comparto la cui viabilità è stata disegnata secondo il modello del "woonerf", una tipologia distributiva che prevede la trasformazione delle strade di quartiere in veri e propri spazi di pubblica fruizione dove le macchine non siano le sole fruitrici. Gli usi direzionali erano stati invece concentrati nella parte esterna del comparto, in adiacenza alla Via Bologna ed alla tangenziale. L'assetto socio-economico del nostro comune, accentuato dalla perdurante crisi economica, hanno portato a valutare che le previste volumetrie a destinazione direzionale sono da considerarsi eccessive e non rispondenti alla domanda in atto. È quindi parso subito necessario prevederne la riconversione verso usi a cui il nostro territorio sia più vocato. La trasformazione di questi volumi in aree residenziali dovrà tuttavia indurre i progettisti a ricercare soluzioni che non comportino problemi di tipo acustico. Tali soluzioni sono già state prefigurate in sede di presentazione della proposta di bando, ma dovranno essere approfondite e valutate dagli organi competenti (ARPA). La presenza di una maggior quantità di usi residenziali comporterà anche la necessità di reperire ulteriori aree da destinare a verde pubblico, rispetto alle previsioni iniziali. La proposta presentata prevede infatti l'acquisizione di un'area limitrofa, attualmente inserita nel comparto C2.5 "Predio Romita" destinata attualmente a verde privato. Quest'area ha una posizione centrale rispetto ai due comparti e la sua destinazione a verde pubblico ne aumenterebbe l'efficacia in quanto la renderebbe fruibile da entrambe le parti e darebbe la possibilità di realizzare percorsi ciclabili in continuità con la direttrice "Ospedale-Centro Sportivo" che costituirà uno degli assi portanti della futura viabilità ciclo-pedonale del capoluogo.

Comparto D5.1 "Villa Conti"

I volumi messi in gioco in questo secondo comparto sono di gran lunga inferiori rispetto a quelli del comparto precedente. Ne consegue che anche l'impatto di queste scelte sarà nettamente differente. Di fatto viene prefigurata la completa trasformazione di un edificio precedentemente destinato ad usi direzionali e la parziale modifica di un secondo edificio

destinato ad usi terziari misti. Su quest'ultimo infatti verranno mantenuti gli usi commerciali previsti al piano terra. Secondo quanto proposto, l'assetto urbanistico del comparto non verrà modificato, così come il posizionamento delle strade e la distribuzione delle aree da standard, con particolare riguardo al parcheggio destinato a servire l'adiacente stazione ferroviaria. Come nel caso precedente le soluzioni andranno sottoposte alla verifica ed alla valutazione degli organi competenti in materia acustica (ARPA).

F.to Ing. Valerio Bonfiglioli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bonfiglioli', is written over a faint, circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Certificato di Destinazione Urbanistica.



COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Area Tecnica

Servizio Urbanistica

Resp. Dott. Urb. [REDACTED]

Marca da bollo assolta
in modalità virtuale
IUV 300422505900000452

Servizio Urbanistica, Via D'Azeglio 20, Tel. [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

pec: [REDACTED]

Protocollo n. 2025/0009601 del 06/03/2025

Fascicolo: 2025/6.1/2

Riscossi € 200 per diritti di segreteria (IUV 300492505900000702)

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

*

Vista la richiesta presentata in data 03/03/2025 Prot. 8934 dal Geom. Michele Cervellati, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Ferrara, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica con urgenza, in riferimento alle aree di terreno ubicate in questo Comune e distinte catastalmente come segue:

FOGLIO N. 101;
MAPPALI N. 352,358,359.

FOGLIO N. 72;
MAPPALI N. 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

così come individuate nell'estratto di mappa catastale allegato alla richiesta;

Visti i commi 2° e 3° dell'articolo 30 del DPR del 06/06/2001 n. 380;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.19 del 30/03/2004;

Visto il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011 così come modificato da successive varianti e, in particolare, il testo coordinato dalla variante specifica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 30/06/2020 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n° 256 del 22/07/2020;

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011, così come modificato da successive varianti e vista inoltre la Variante n°13 al Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 in data 20/12/2022 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n° 1 del 04/01/2023;

Vista l'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) da parte della Città Metropolitana di Bologna con Delibera di Consiglio Metropolitano n. 16 del 12/05/2021;

Vista l'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 21/12/2023 ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. n. 24/2017;

Visto il regime di Salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 24/2017;

Visto il Decreto del Sindaco n. 17 del 29/12/2023 con cui è stato attribuito all'Ing. [REDACTED]

l'incarico di direzione dell'Area Tecnica;

Vista la determinazione n° 9/2024 con cui la Dirigente dell'Area tecnica ha confermato alla sottoscritta l'incarico di elevata qualificazione del Servizio Urbanistica, conferito con atto di nomina prot. n. 25019 del 15/06/2023.

*

CERTIFICA

*

Che gli strumenti urbanistici comunali **vigenti** (PSC e RUE) classificano e disciplinano le aree sopra indicate come segue:

- **PSC elaborato T1 "Classificazione del territorio e assetto delle infrastrutture":**
Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- Centri abitati - Art. 70 NTA PSC;
- Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione - Art. 30 NTA PSC;

➤ **PSC elaborato T2 "Tavola dei vincoli":**

Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso - Art. 77 bis NTA PSC;
- Zone aeroportuali soggette al Codice della Navigazione (tavola PC01 'Mappe di Vincolo'; quota massima 181.67 m) - Art. 65 NTA PSC;
- Zone aeroportuali – limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01A 'Mappe di Vincolo') - Art. 65 NTA PSC;
- Zone aeroportuali – valutazione specifica Enac (tavola PC01C 'Mappe di Vincolo') - Art. 65 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso - Art. 77 bis NTA PSC;
- Aree di potenziale rischio archeologico - Art. 22 NTA PSC;
- Zone di tutela degli elementi della centuriazione - Art. 24 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 672 parte,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- Fasce di tutela delle acque pubbliche ai sensi del D.Lgs.42/2004 - Art. 54 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 672 parte, 687 parte, 691,692,694,695,696,697,700,703 parte, 708,709, 711, 715.

- Dossi e paleodossi - Art. 58 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 687 parte, 691, 692 parte,694, 709, 708, 703, 672 parte, 697, 695 parte

- Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica - Art. 20 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 672 parte, 697 parte, 715 parte, 700, 696 parte

- Limiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie - Art. 71 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 696 parte, 700, 715 parte, 692 parte, 711 parte

- ZALQ1 - Zone di attenzione per liquefazione tipo 1 - Art. 62 ter NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 696 parte.

- Zone aeroportuali - Valutazione specifica ENAC (tavola PC01C "Mappe di Vincolo");
- Zone aeroportuali - Limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01A "Mappe di Vincolo");
- Zone aeroportuali soggette al codice della navigazione (tavola PC01 "Mappe di Vincolo");
- Alvei attivi ed invasati dei bacini idrici - Art. 49 NTA PSC;

Foglio 72 – Mappale 696, 692, 711, 687

- le particelle si collocano limitrofe a:
 - viabilità storica – Art. 28 NTA PSC;
 - Canali storici - Art. 29 NTA PSC;

➤ **PSC elaborato T3 "Sistema rete ecologica":**

Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- Unità di paesaggio – DOSSI DEL SAMOGGIA - Art 39 NTA PSC;

➤ **RUE:**

Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- Centri abitati - Art. 70 NTA PSC;

Foglio 101 – Mappale 352,358.

- AC_1 - Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato - Art. 38 RUE;

Foglio 101 – Mappale 359

- AC_0 - Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato - Art. 37 RUE;

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- AC_2* - Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (Art. 39 RUE); In particolare le aree classificate AC_2* rientrano nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto "D5.1 – Villa Conti sub A e B" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 03/04/2008 ed in particolare lo stralcio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 07/04/2009 e successive varianti su di esse gravano gli impegni di cui alla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 29/11/2012 a rogito del Notaio [REDACTED] con rep. 66708 racc. n. 32580.

Che lo strumento urbanistico comunale **adottato** (PUG) classifica e disciplina le aree sopra indicate come segue:

➤ **PUG elaborato DID.TAV.1 "Tavola degli interventi diretti":**

Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- Territorio urbanizzato;

Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

- LFU - Settori urbani con parziali limiti di funzionalità urbanistica;
- R.2 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate nel Capoluogo e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano;

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- CONV - Settori urbani attuati sulla base di convenzioni vigenti, in particolare le aree rientrano nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto "D5.1 – Villa Conti sub A e B" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 03/04/2008 ed in particolare lo stralcio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 07/04/2009 e successive varianti su di esse gravano gli impegni di cui alla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 29/11/2012 a rogito del Notaio [REDACTED] con rep. 66708 racc. n. 32580.

Foglio 72 – Mappale 687, 711, 703, 708, 709, 672, 697, 715, 700, 715

- VS - Spazi verdi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;

Foglio 72 – Mappale 694, 695.

- R.2 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate nel Capoluogo e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano;

Foglio 72 – Mappale 696

- (parte) R.2 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate nel Capoluogo e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni di rango metropolitano;
- (parte) Parcheggi pubblici;
- (parte) Area stradale;
- (parte) VS - Spazi verdi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;

Foglio 72 – Mappale 691

- Parcheggi pubblici;

- **PUG** elaborato **DID.TAV.2** "Disciplina particolareggiata dei centri storici":
Foglio 101 – Mappale 352,358,359.
Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.
- Area non inerente;

- **PUG** elaborato **VIN.TAV** "Tavola dei vincoli":
Foglio 101 – Mappale 352,358,359.
Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.
- Perimetri dei centri abitati – 01MT;
 - Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – 06LR;

Foglio 101 – Mappale 352,358,359.

- 07LR - Zone aeroportuali - Valutazione specifica ENAC (tavola PC01C "Mappe di Vincolo");
- 07LR - Zone aeroportuali - Limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01A "Mappe di Vincolo");
- 07LR - Zone aeroportuali soggette al codice della navigazione (tavola PC01 "Mappe di Vincolo");

Foglio 72 – Mappale 672,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- 08SS - Aree di potenziale rischio archeologico;
- 09SS - Zone di tutela della struttura centuriata;

Foglio 72 – Mappale 696 parte.

- 07LR - Zone aeroportuali - Valutazione specifica ENAC (tavola PC01C "Mappe di Vincolo");
- 07LR - Zone aeroportuali - Limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01A "Mappe di Vincolo");
- 07LR - Zone aeroportuali soggette al codice della navigazione (tavola PC01 "Mappe di Vincolo");

Foglio 72 – Mappale 672 parte,687,691,692,694,695,696,697,700,703,708,709,711,715.

- 02PA - Fascia di tutela delle acque pubbliche ai sensi del D.lgs. 42/2004

Foglio 72 – Mappale 672 parte, 687 parte, 691, 692, 694, 695, 696, 697, 700, 703 parte, 708, 709, 711, 715.

- 09PA - Dossi e paleodossi

Foglio 72 – Mappale 672 parte, 697 parte, 715, 700, 696 parte

- 02LR - Limiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie

Foglio 72 – Mappale 687 parte, 691, 692 parte,694, 709, 708, 703, 672 parte, 697, 695 parte

- 06SS - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica ai sensi del D.lgs 42/2004

Foglio 72 – Mappale 696, 692, 711, 687

- le particelle si collocano limitrofe a:
 - viabilità storica 01SS;
 - Canali storici 02SS.

Sulle aree oggetto della richiesta devono essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme di Attuazione del P.S.C. e del R.U.E.

Si rende noto inoltre che le aree oggetto del presente certificato non ricadono in territorio vincolato ai sensi della Legge 21/11/2000 n.353 "Legge Quadro in materia di incendi boschivi" e che su queste non esistono "procedimenti di bonifica di siti contaminati" ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. 03/04/2006 n.152.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno di modificazioni degli strumenti urbanistici, i quali sono depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sono disponibili

per la consultazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modifiche e integrazioni.

In carta legale

La Responsabile del Servizio Urbanistica

Dott.ssa Urb. [REDACTED]

(documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente)

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Visure ipotecarie.

Ispezione telematica

n. T 216717 del 19/07/2019

Inizio ispezione 19/07/2019 16:32:52

Richiedente CRVMHL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 42550

Registro particolare n. 8883

Presentazione n. 38 del 16/09/2010

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 14/09/2010
Notaio [REDACTED]
Sede SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)

Numero di repertorio 63685/30498
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 2,309% Tasso interesse semestrale 0%
Interessi € 0,00 Spese € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata -
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G467 - SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)
Catasto TERRENI
Foglio 72 Particella 689 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 34 centiare
Indirizzo VIA CENTO N. civico -

Immobile n. 2

Comune G467 - SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)
Catasto TERRENI
Foglio 72 Particella 694 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 91 centiare
Indirizzo VIA CENTO N. civico -

Ispezione telematica

n. T 216717 del 19/07/2019

Inizio ispezione 19/07/2019 16:32:52

Richiedente CRVMHL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 42550

Registro particolare n. 8883

Presentazione n. 38 del 16/09/2010

Immobile n. 3

Comune G467 - SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)

Catasto TERRENI

Foglio 72 Particella 695

Subalterno -

Natura T - TERRENO

Consistenza 23 are 49 centiare

Indirizzo VIA CENTO

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] S.P.A.

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede CENTO (FE)

Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA [REDACTED] S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE SOCIALE, IN BOLOGNA, VIA FARINI, 22, AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AL D. LGS. N. 385/1993. IL CONTO CORRENTE SARA' REGOLATO AL TASSO DI INTERESSE DEBITORE NOMINALE ANNUO DETERMINATO, PER CIASCUN MESE SOLARE DI UTILIZZO DELL'APERTURA DI CREDITO, NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: A) UNA QUOTA FISSA NOMINALE ANNUA PARI A 1,40 PUNTI PERCENTUALI, COSTITUITA DAL MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA; B) UNA QUOTA VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE, DEL CORRISPONDENTE MESE, DEL TASSO PERCENTUALE LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A TRE MESI (BASE 365) - DENOMINATO EURIBOR, PUBBLICATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" ALLA VOCE TASSI A BREVE TERMINE, SOTTOVOCE EURIBOR EUROPEO, SOTTOTITOLO MEDIA % MENSILE. IL TASSO DI INTERESSI DEBITORE E' ATTUALMENTE PARI AL 2,309% (DUEVIRGOLATRECENTONOVE PER CENTO) NOMINALE ANNUO. LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL PRESENTE CONTRATTO, NEL RISPETTO DEI CRITERI E MODALITA' STABILITE DALL'ART. 118 DEL D. LGS. N. 385/1993 (TESTO

Ispezione telematica

n. T 216717 del 19/07/2019

Inizio ispezione 19/07/2019 16:32:52

Richiedente CRVMHL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 42550

Registro particolare n. 8883

Presentazione n. 38 del 16/09/2010

UNICO BANCARIO). IN CASO DI ESERCIZIO DELLA SUDETTA FACOLTA', IL CLIENTE HA DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTO, SENZA SPESE, ENTRO SESSANTA GIORNI, E DI OTTENERE, FINO ALLA CHIUSURA DEL CONTO, L'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE PRATICATE. LE PARTI HANNO CONVENUTO LA NON CEDIBILITA' DEL CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1260 COD. CIV. ED IL CARATTERE "PERSONALE" DEL CONTRATTO STESSO AI SENSI DELL'ART. 2558 COD. CIV. L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE AGLI INTERESSI TANTO COMPENSATIVI, AI SENSI DEI COMMI 1, 4 E 8 DELL'ART. 4 DEL CONTRATTO (TASSO DEBITORE ATTUALMENTE PARI AL: 2,309% E TASSO DI UTILIZZO OLTRE FIDO PARI AL: .5,909 CHE DI MORA AI SENSI DEL COMMA 10 DEL MEDESIMO ART. 4, PARI AL:5,909% NOMINALE ANNUO). AI SOLI EFFETTI DELLA SOMMA ISCRIVENDO IPOTECARIAMENTE, GLI INTERESSI PREDETTI VENGONO QUI INDICATI NELLA MISURA DEL 2,309% (DUEVIRGOLATRECENTONOVE PER CENTO) ANNUO. L'IPOTECA SI ESTENDE ALTRESI' ALLA COMMISSIONE PREVISTA DALL'ART. 4 COMMA 8 DEL CONTRATTO (C.D.F.), PARI AL 0,005%, CALCOLATA AL TERMINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE ED APPLICATA ALLA MEDIA DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE APERTURE DI CREDITO CONCESSE SUL MEDESIMO CONTO CORRENTE IN ESSERE DURANTE IL TRIMESTRE STESSO, AGLI ACCESSORI DI CUI ALL'ART. 2855 COD. CIV. ED ALL'EVENTUALE RIFUSIONE DELLE SPESE, IMPOSTE, TASSE, PREMI DI ASSICURAZIONE NONCHE' AGLI IMPORTI RELATIVI ALLE EVENTUALI ECCEDENZE, RISPETTO ALL'AMMONTARE MASSIMO DELL'APERTURA DI CREDITO, DERIVANTI DA CAPITALIZZAZIONI TRIMESTRALI DI INTERESSI DEBITORI, E CIO' ANCORCHE' LA BANCA NON SI SIA AVVALSA AL RIGUARDO DELLA FACOLTA' DI RICHIEDERNE IL RIMBORSO E DI REVOCARE L'AFFIDAMENTO, A CALCOLO IN EURO 1.000.000,00 (UNMILIONE) NONCHE' A TUTTE LE OBBLIGAZIONI IN GENERE ASSUNTE CON IL PRESENTE ATTO. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL D. LGS. 1/9/1993 N. 385 IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; PERTANTO, AI SENSI DEL COMMA 3 DEL DETTO ARTICOLO, LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDETTO.

Ispezione telematica

n. T 216717 del 19/07/2019

Inizio ispezione 19/07/2019 16:32:52

Richiedente CRVMHL

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 8883 del 16/09/2010

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 12/03/2015 Servizio di P.I. di BOLOGNA
Registro particolare n. 1151 Registro generale n. 9386
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

LOTTO 14.1

ALLEGATO

- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime [REDACTED] da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini).
- La vendita è effettuata a corpo e quindi i dati metrici (dedotti dai documenti catastali e/o verificati a campione) sono indicativi e suscettibili di tolleranze. Pertanto la perizia è da intendersi per vendita o corpo per l'importo complessivo stimato e non per le superfici indicate e relativo prezzo unitario che sono da intendersi quale mero parametro valutativo, restando la stima a corpo e per il valore a corpo indicato nel bando d'asta, senza che l'aggiudicatario possa sollevare eccezione alcuna in merito ad ogni eventuale differenza dimensionale tra le superfici indicate e quelle eventualmente riscontrabili in sito.
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericolosi come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc..
- Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici (anche in favore di terzi) eventualmente presenti per i posti auto e/o autorimesse collocati in asta, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente derivante dalla necessità di reperire standards urbanistici e/o pertinenze da asservire agli immobili oggetto di vendita sarà a totale carico dell'aggiudicatario.
- La vendita dei terreni in esame è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate,

nessuno escluso, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

- Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizio/urbanistica.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.

- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzata, concorsuale o procedura simile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

- Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento e/o unità immobiliare, con ogni difformità edilizia ed urbanistica che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.