



COMUNE DI VALSAMOGGIA
(ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE)



2017 - 2022
PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 30)

Accordi e/o Atti d'obbligo

Adozione: Del. CC. n. ... del

Approvazione: Del. CC. n. ... del

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: Stefano FIORINI

Comuni

Monte San Pietro
Valsamoggia
Zola Predosa

Sindaci

Stefano RIZZOLI
Daniele RUSCIGNO
Stefano FIORINI

Assessori

Stefano RIZZOLI
Daniele RUSCIGNO
Stefano FIORINI

Responsabili di Progetto

Roberto FARINA (Oikos Ricerche S.r.l.)

Marco LENZI (Ufficio di Piano Area Bazzanese)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
UFFICIO DI PIANO ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE
c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Area Bazzanese

Marco LENZI (Responsabile di progetto)
Gianluca GENTILINI (SIT - elaborazioni cartografiche)
Simona CILIBERTO (Elaborazione dati e ricerche)
Elisa NOCETTI (Elaborazione dati e ricerche)

Commissione Tecnica di Coordinamento

Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)
Federica BALDI (Comune di Valsamoggia)
Simonetta BERNARDI (Comune di Zola Predosa)

OIKOS Ricerche Srl

Roberto FARINA (Co-progettazione e redazione VAS-ValSAT)
Alessandra CARINI (Co-progettazione e redazione VAS-ValSAT)

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: FABBRI GIACOMO, nata a Arezzo (AR) il 09/01/1973 e residente a Rimini (RN), via Fiume 25, C.F. FBBGCM09A01A390S, in qualità di legale rappresentante della società ITALIANA CARBURANTI SRL con sede a Torriana (RN) via Famignano 6, C.F./P.IVA 02394680405 operatore interessato all'esecuzione degli interventi;



Il sottoscritto: PUGGIOLI IACOPO, nato a Bologna (BO) il 19/02/1975 e residente a Casalecchio di Reno (BO), via Galvani 12, C.F. PGGCPI75B19A944L, in qualità di proprietario per 303/1000 dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano, al Fg. 12 mapp.le 223;



la sottoscritta: LELLI TIZIANA, nata a Lizzano in Belvedere (BO) il 11/10/1953 e residente a Valsamoggia (BO), via S. Lorenzo 166 – Calcara – Località Crespellano, C.F. LLLTZN53R51A771X, in qualità di comproprietaria con BRUNI MAURIZIO per 403/1000 dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano, al Fg. 12 mapp.le 223;



Il sottoscritto: BRUNI MAURIZIO, nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il 09/03/1957 e residente a Valsamoggia (BO), via S. Lorenzo 166 – Calcara – Località Crespellano, C.F. BRNMRZ57C09G467K, in qualità di comproprietario con LELLI TIZIANA per 403/1000 dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 12 mapp.le 223;

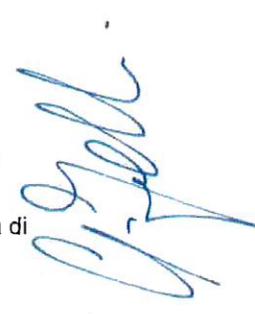


la sottoscritta: LELLI ADRIANA, nata a Lizzano in Belvedere (BO) il 04/08/1951 e residente a Valsamoggia (BO), via S. Lorenzo 166 – Calcara – Località Crespellano, C.F. LLLDRN51M44A771I, in qualità di proprietaria per 294/1000 dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 12 mapp.le 223;

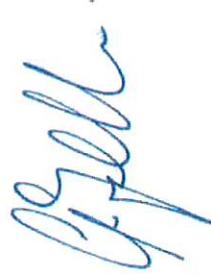


PREMESSO CHE

- la Soc. ITALIANA CARBURANTI SRL operatore interessato all'esecuzione degli interventi nell'area sopra citata posta in Comune di Valsamoggia, in forza di accordo con le Proprietà.
- I Sigg.ri PUGGIOLI IACOPO, LELLI TIZIANA, BRUNI MAURIZIO E LELLI ADRIANA sono proprietari, ciascuno per quanto di propria spettanza come in precedenza riportato, dell'immobile posto in Comune di Valsamoggia, via Castellaccio 42/1 lungo Nuova SP 27 identificato al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 12 con il map.le 223, avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 00.40.98;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 18 Febbraio 2016 al prot. 1382/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 2;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;



- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;



CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione distribuzione carburanti e altri usi sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità" l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che i Sigg. FABBRI GIACOMO in nome e per conto della Soc. ITALIANA CARBURANTI SRL, PUGGIOLI IACOPO, LELLI TIZIANA, BRUNI MAURIZIO, LELLI ADRIANA, tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione



comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

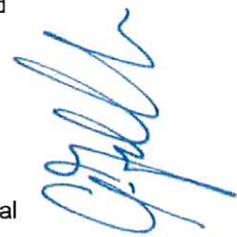
b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 12 con il mapp.le 223, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

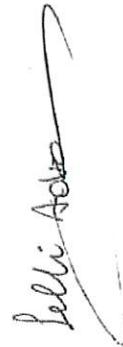
La Soc. ITALIANA CARBURANTI SRL quale operatore interessato all'esecuzione degli interventi, i Sigg. PUGGIOLI IACOPO, LELLI TIZIANA, BRUNI MAURIZIO, LELLI ADRIANA, ciascuno per quanto di propria spettanza, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in



funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

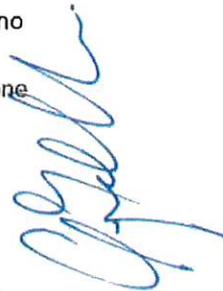
- b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
- c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e l'adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;



- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed



eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

....., il

Sig. in qualità di OPERATORE
Sig. PUGGIO LUCO *Luco Poggio* in qualità di COMPROPRIETARIO
sig. LELLI ADRIANA *Adriana Lelli* in qualità di COMPROPRIETARIO

Allegato A: Scheda tecnico/economica

Allegato B: Copia del Documento di identità

sig. LELLI TIZIANA *Tiziana Lelli* in qualità di COMPROPRIETARIO
sig. BEONI MAURIZIO *Maurizio Beoni* in qualità di COMPROPRIETARIO

G. Lelli

Denominazione e sigla	2	DISTRIBUTORI CARBURANTI 1	AVP
Localizzazione	Via Castellaccio 42/1 (lungo nuova S.P. 27), Valsamoggia-Crespellano		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 4098 mq.
Obiettivi specifici di PSC/ RUE per l'ambito	La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti è ammessa nelle fasce di rispetto stradale
Funzioni ammesse	Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	Non previsti
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art.707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione) – Aeroporto Guglielmo Marconi. Superfici di delimitazione degli ostacoli (Capitolo 4 del regolamento ENAC): OH S - Superficie Orizzontale Esterna - Q uota: 181,67 m .s.l.m - Pendenza: orizzontale Pericoli alla navigazione aerea (Capitolo 4 paragrafo 12.2 del regolamento ENAC): area soggetta alla valutazione da parte di ENAC
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Art. 3.5.5. del RUE: "In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale."
Zonizzazione acustica comunale	Classe IV

2 - INTESATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FABBRI GIACOMO Foglio 12 mappali 223
Superficie territoriale interessata	ST = 4.098 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti lungo la bretella viaria che collega il nuovo casello autostradale di Crespellano (Valsamoggia) alla Via Emilia.
Prescrizioni urbanistiche	L'apertura dell'impianto è subordinata alla entrata in funzione della bretella tra il nuovo casello autostradale e la via Emilia, nonché all'ottemperanza di quanto stabilito dal D.Lgs n. 32/1998, dalla Del. G.R n. 8/05/2002 e dalla D.A.L n. 208/2009.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'accesso all'impianto sarà regolamentato dalla Città Metropolitana in relazione alle caratteristiche della bretella

Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	È richiesta l'analisi di microzonazione sismica di II livello, a cura dei proponenti
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Necessità di una vasca di prima pioggia per la depurazione delle acque di dilavamento piazzali prima della loro immissione nella rete scolante superficiale o in pozzi a dispersione. Fascia verde di mitigazione lungo il lati prospiciente l'edificio residenziale a sud e lungo i lati ovest e nord.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU = 260 mq. L'intervento prevede inoltre una Superficie coperta per tettoia erogatori pari a 646 mq. In base alle norme vigenti, la tettoia erogatori è da considerare Sa, ammessa nella percentuale prevista dal RUE (30% di SU). La Sa eccedente è da valutarsi come SU, pertanto: Sa = 260 x 0,30 = 78 mq SU complessiva = 260 + (646 - 78) = 828 mq Usi ammessi: distribuzione carburanti e, in forma accessoria, vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Non richieste
Idoneità urbanistica usi commerciali	Commercio di vicinato (si veda sopra "usi ammessi")
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato entro 12 mesi dall'approvazione del POC, in applicazione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	PSC/RUE non prevedono perimetrazioni.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E DI ALTRI IMPORTI RICHIESTI PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n.60 del 26/05/2016)

Produttivo (828 mq di SU)	€ 165,00 €/mq di SU	€ 136.620,00
Valore attuale area (VAM medio)	2,70 €/mq di ST (4.098 mq)	€ 11.884,00
INCREMENTO DI VALORE V		€ 124.736,00
Contributo di sostenibilità (25% V)		€ 31.184,00

■ VALORIZZAZIONE SF aggiuntiva

SF "virtuale" relativa alla SU assegnata: 828 mq. / 0,30 = 2.760 mq.	SU mq	401,00
SF aggiuntiva: (4.098 - 2.760) = 1.338 mq. valorizzata al 30% della SU che può generare: mq 1.338 x 0,30 x € 165 € x 0,30	0,30 x 165 € / mq di SU	€ 19.850,0

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI

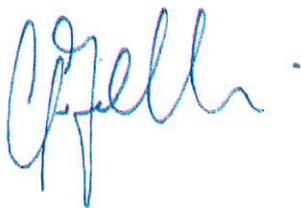
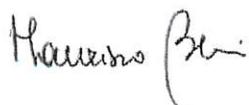
Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

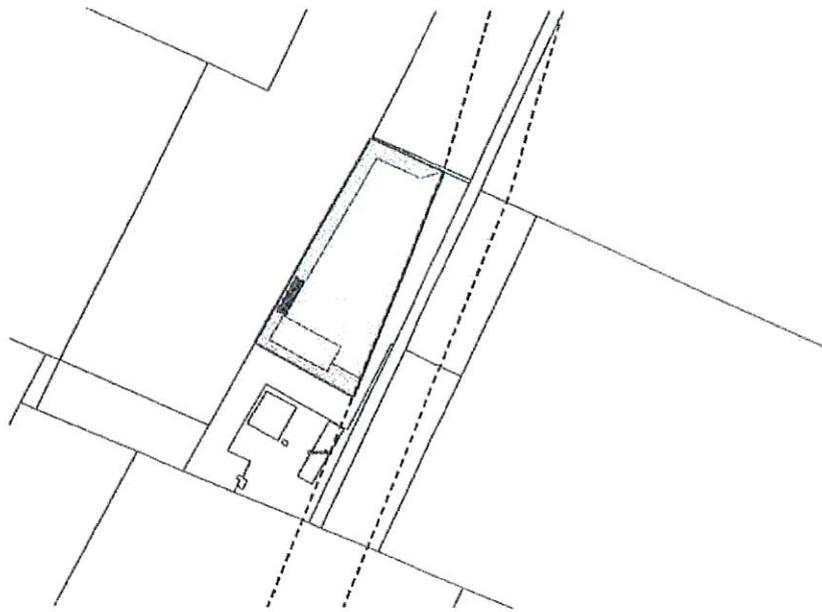
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;

- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

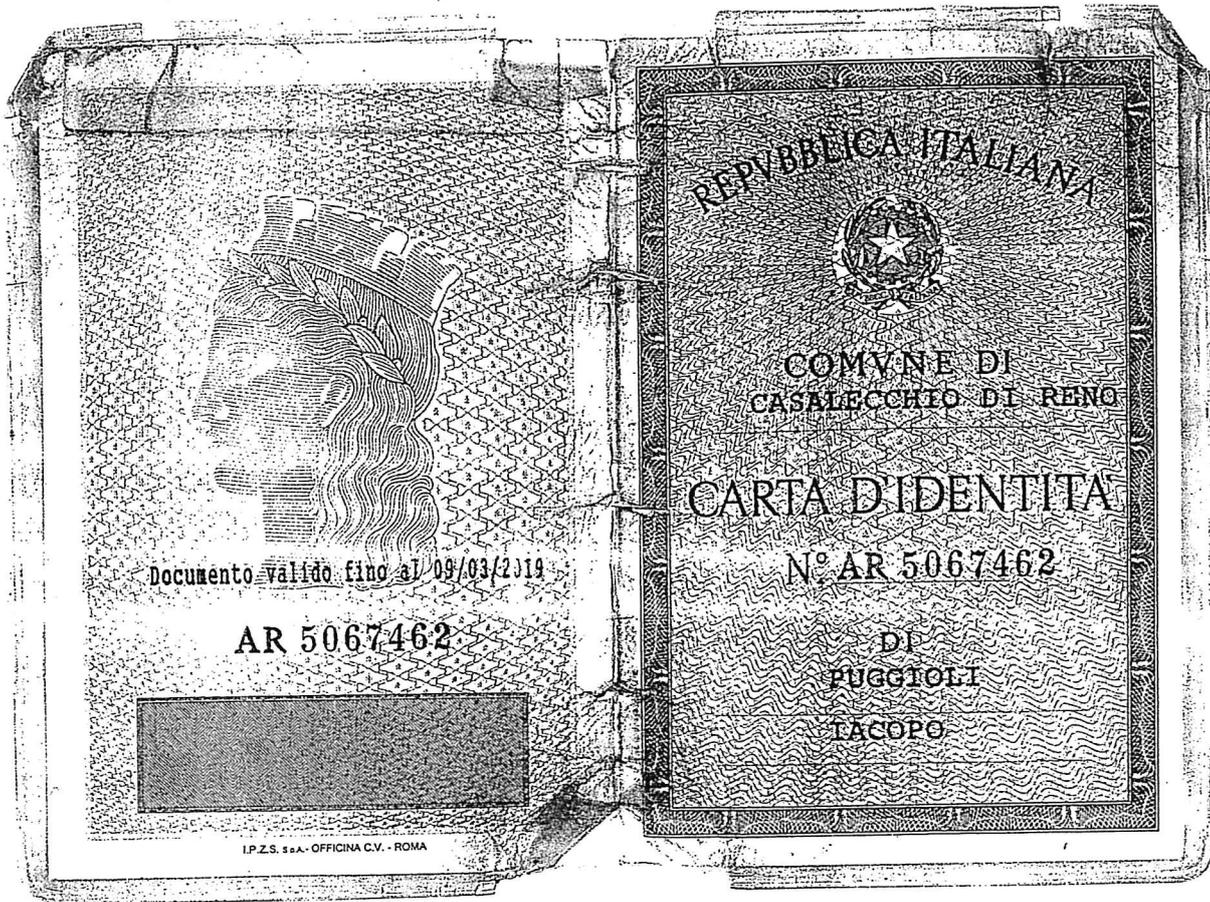
Le risorse derivanti dalla valorizzazione della SF aggiuntiva prevista dall'intervento saranno assegnate dal Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.



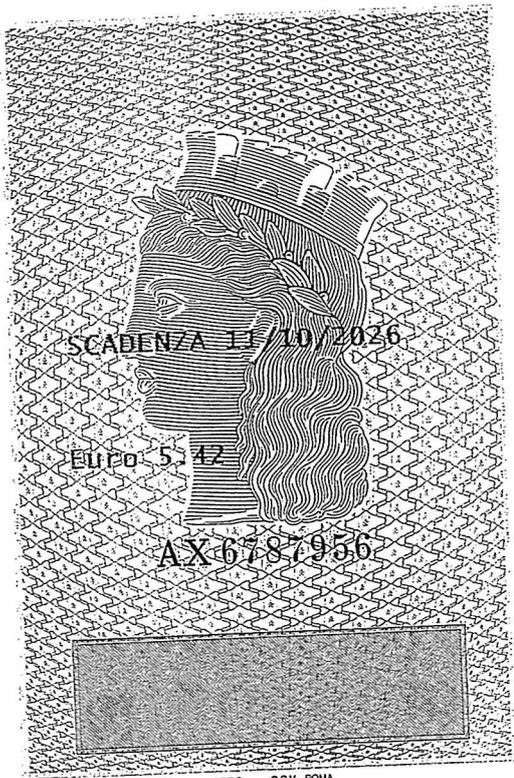


Maurizio Perini Tesi Selli *Maurizio Perini* Selli Adria

Adria



Cognome.....	PUGGIOLI	
Nome.....	IACOPO	
nato il.....	19/02/1975	
(atto n.....	494 ^p 1 s..... A)	
a.....	Bologna	
Cittadinanza.....	italiana	
Residenza.....	Casalecchio di Reno (BO)	
Via.....	Galvani, 12	
Stato civile.....	libero	
Professione.....	FOTOGRAFO	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI		
Statura.....	1,70	Firma del titolare..... Casalecchio di Reno 10/03/2009
Capelli.....	CASTANO CHIARO	
Occhi.....	AZZURRI	P. IL SINDACO VITALE SILVIA Funzionario Delegato
Segni particolari.....		
Diritti di segreteria	Buro 0,26	
Diritti fissi	Buro 5,16	



Cognome **LELLI**

Nome **TIZIANA**

nato il **11/10/1953**

(atto n. **46** pl SA **1953**)

a **LIZZANO IN BELVEDERE (BO)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **VALSAMOGGIA**

Via **VIA CASTELLACIO 42/1 INT. 1 CRESPELLANO**

Stato civile **CONIUGATA**

Professione

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1.56**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **CASTANI**

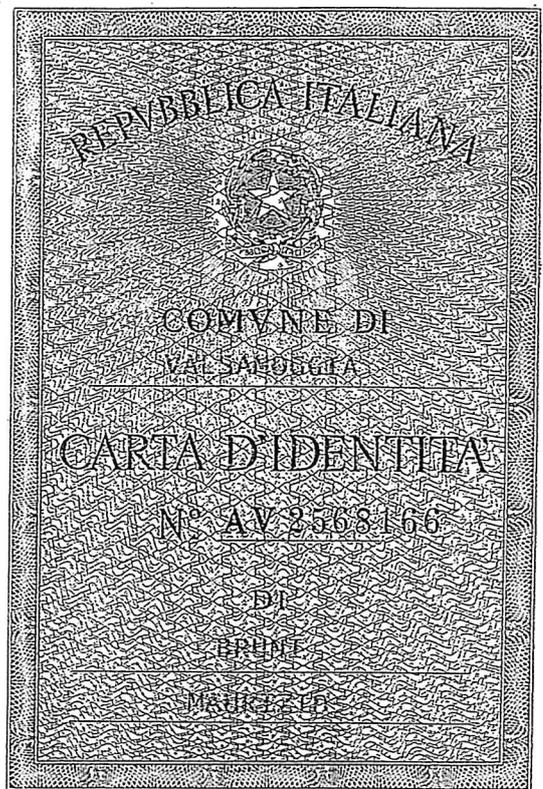
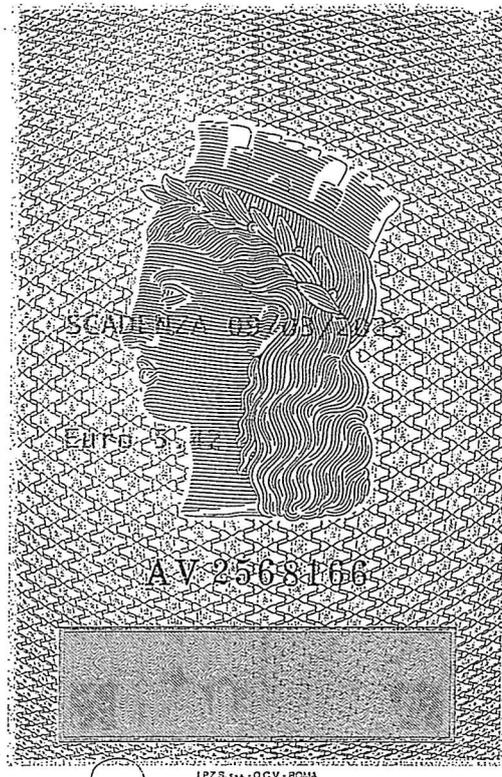
Segni particolari **NESSUNO**

Firma del titolare *Tiziana Lelli*

Valsamoggia il **12/07/2016**

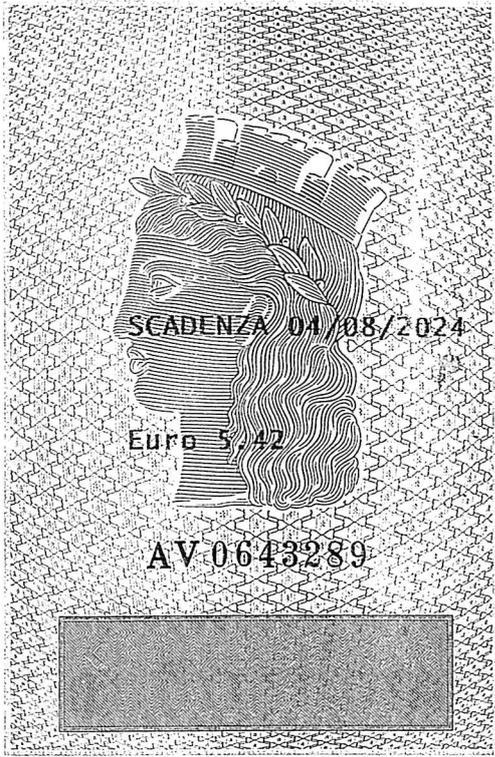
Il SINDACO
Il CAPO DEL SINDACO o IL DELEGATO
Cinzia Zini

Impronta del Sindaco
indice sinistro



Cognome **BRUNI**
 Nome **MAURIZIO**
 nato il **09/03/1957**
 (atto n. **45** p. **I** A **1957**)
 a **SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **VALSAMOGGIA**
 Via **VIA SAN LORENZO 166 CREPELLANO**
 Stato civile **CONIUGATO**
 Professione _____
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI _____
 Statura **1,78**
 Capelli **BRIZZOLATI**
 Occhi **VERDI**
 Segni particolari **NESSUNO**


 Firma del titolare: **Maurizio Bruni**
Valsamoggia il **30/09/2014**
 Impronta da _____
 indice sinistro _____



IPZS SPA - O.C.V. - ROMA



Cognome.....LELLI.....
 Nome.....ADRIANA.....
 nato il.....04/08/1951.....
 (atto n.....35 p.....1 s.....A 1951.....
 a.....LIZZANO IN BELVEDERE (BO).....
 Cittadinanza.....ITALIANA.....
 Residenza.....VALSAMOGGIA.....
 Via.....VIA SAN LORENZO 166 CREPELLANO.....
 Stato civile.....---.....
 Professione.....---.....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura.....1,67.....
 Capelli.....BRIZZOLATI.....
 Occhi.....VERDI.....
 Segni particolari.....NESSUNO.....



Firma del titolare *Lelli Adriana*

Valsamoggia 24/04/2014

Impronta del Sindaco Il Funzionario incaricato
 Nadia Masatti

Nadia Masatti



Cognome... FABBRI
 Nome... GIACOMO
 nato il... 09/01/1973
 (atto n. 81 P. 1 S. A)
 a... AREZZO (AR)
 Cittadinanza... ITALIANA
 Residenza... RIMINI (RN)
 Via... Viale FIUME Nr 23
 Stato civile...
 Professione...
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura... 1,78
 Capelli... CASTANI
 Occhi... AZZURRI
 Segni particolari...



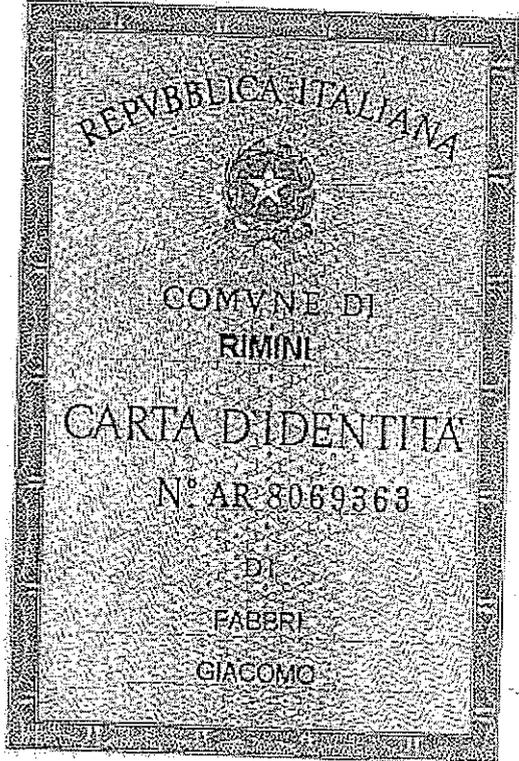
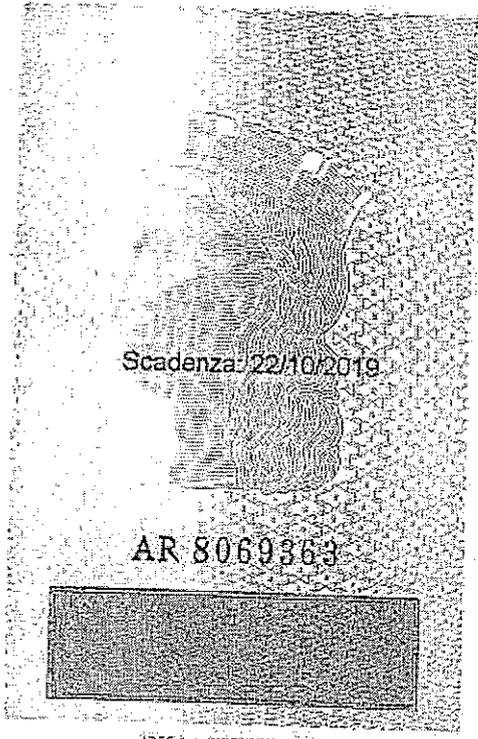
Firma del titolare... *G. Fabbri*
 RIMINI (RN) li 23/10/2009

Impronta del dito
Indice sinistro



IL SINDACO

L. Sindaco
Giuseppe Reg. Amero
 (Giuseppe Reg. Amero)



SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto:

SALOMONI TULLIO, nato a Vergato (BO) il 07/06/1932 e residente a Valsamoggia (BO), via del Lamaro 949, C.F. SLMTLL32H07L762B, in qualità di legale rappresentante della società AZIENDA AGRICOLA SALOMONI S.S. SOCIETA' SEMPLICE con sede a a Valsamoggia (BO), via del Lamaro 949, C.F./P.IVA 02406781209 e in qualità di proprietario dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia, sezione di Savigno, al Fg. 47 mapp.le 505;

PREMESSO CHE

- il sig. SALOMONI TULLIO è proprietario dell'immobile posto in Comune di Valsamoggia, Municipalità di Savigno, frazione di Rodiano, località Il Rio, via del Lamaro 949 identificato al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia, sezione di Savigno al Fg. 47 al Fg. 47 mapp.le 505, avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 00.61.73 ed è inoltre legale rappresentante della società AZIENDA AGRICOLA SALOMONI S.S. SOCIETA' SEMPLICE
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- l'interessato in data 25 Febbraio 2016 al prot. 1699/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 4;

Tullio Salomoni
1

- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il “Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento “Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC” anch'esso corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento “Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute” anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sull'immobile in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità nella scheda tecnico-economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il Soggetto in precedenza citato, nelle richiamate qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione agricola sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico-economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune quale “Contributo di Sostenibilità”, l'importo identificato nella scheda tecnica/economica allegata, oltre agli eventuali Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni

Salomoni Fulvio

urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che il sig. Salomoni Tullio, come in precedenza identificato, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico-economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

- b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Savigno al Fg. 47 con i mapp.le 505, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico-economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una

Salomoni Tullio

valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento e dalla presentazione e approvazione del Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (P.R.A.).

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il signor SALOMONI TULLIO in qualità di proprietario dell'immobile e legale rappresentante dell'operatore interessato all'esecuzione degli interventi società AZIENDA AGRICOLA SALOMONI S.S. SOCIETA' SEMPLICE, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla eventuale quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria qualora dovuti; saranno inoltre eventualmente dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico;

S. Salomoni Tullio

indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell' idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell' idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

- b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC la richiesta di titolo abilitativo per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;

Barbani *Vallo*

- c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo ;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle

obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Rivolano li 27/03/2017

Sig.

Sig.

sig. *Salomoni Roberto* in qualità di *Responsabile legale*

Allegato A: Scheda tecnico/economica

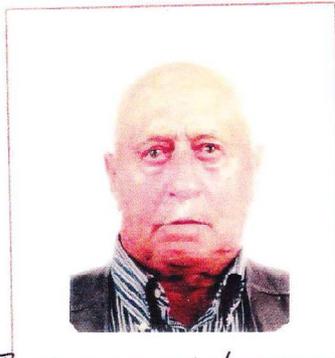
Allegato B: Copia del Documento di identità



CODICE FISCALE SLMTLL32M07L702E

COGNOME SALDOMONI
NOME TULLIO
LUOGO DI NASCITA VERGATA
PROVINCIA BC
SESSO M
DATA DI NASCITA 07/06/1937
Il Ministro delle Finanze
1985

Cognome SALDOMONI
 Nome TULLIO
 nato il 07/06/1937
 (atto n. 66 P. 1 S. (==) 1933)
 a VERGATO (BO)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza VALSAMOGGIA
 Via VIA DEL LAMARO 949 SAVIGNO
 Stato civile ---
 Professione ---
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 172
 Capelli BIANCHI
 Occhi CASTANI
 Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare
Saldomoni Tullio
 Valsamoggia il 24/08/2015
 Il FUNZIONARIO DELEGATO
Dott. Ferro Gianfranco
 Impronta del dito indice sinistro


SCADENZA 07/06/2026

EURO 5.42

AV 8457693



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI VALSAMOGGIA

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 8457693

DI SALDOMONI TULLIO

Saldomoni Tullio

Denominazione e sigla	4	STALLA RODIANO	AVN
Localizzazione	Via del Lamaro, loc. Il Rio, Rodiano Valsamoggia		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	L'azienda dispone complessivamente di una SAU = 60 ha (di cui 24 in proprietà) in parte situati in Comune di Vergato. Nel territorio dell'Area bazzanese la SAU aziendale è di 18,24 ha
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'area interessata dall'intervento è situata in ambito AVN. In questi ambiti Il PSC persegue la protezione, conservazione e valorizzazione, prevedendo soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico e congruenti con la normativa specifica.
Funzioni ammesse	Usi del territorio rurale ammessi nell'ambito AVN (art. 4.6.6 delle Norme del RUE)
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	Su max: 0,03 mq/mq SAU - Su max singolo edificio 800 mq. (art. 4.7.4 c.2 Norme RUE)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<ul style="list-style-type: none"> - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RDC n. 3267/1923 - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano, (artt. 2.24 e 2.25 PSC, artt. 5.2 e 5.3 PTCP): Area di ricarica - Rischio da frana (art. 2.14 PSC, art. 6.8 PTCP): U.I.E a rischio molto elevato - R4; da sottoporre a verifica per l'attitudine alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche (art. 2.15 PSC, art. 6.9 PTCP); - Area di rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per l'osservatorio astronomico di Montepastore - Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico e paesaggistico (Art. 3.5 PTCP)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni derivanti dalle tutele di cui al punto precedente, il contesto di inserimento (ambito AVN) richiede la mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento, dal punto di vista della coerenza del nuovo edificio con i caratteri dell'edificato esistente.

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	AZIENDA AGRICOLA SALOMONI Foglio 47 mappali 505
Superficie territoriale interessata	ST = 182.438 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Realizzazione di una stalla per 112 bovini da latte, con sala mungitura e locali di servizio. Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Prescrizioni urbanistiche	L'intervento è inserito nel POC in quanto non soddisfa la condizione del RUE relativa alla dimensione massima del singolo fabbricato (800 mq. di SU). Il POC prescrive all'intervento condizioni tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico della nuova costruzione
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Dimostrazione della capacità della cisterna esistente in c.a. (pozzo nero) di assorbire anche il carico derivante dal nuovo intervento
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e	È richiesta la microzonazione sismica di II livello, a cura dell'azienda proponente

Salomoni Felice

dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Piantumazione di essenze arbustive e arboree – scelte tra quelle presenti nella zona – a mitigazione dell'impatto paesaggistico della nuova stalla e del fienile esistente. Scelta di materiali costruttivi coerenti con quelli dell'edilizia esistente (ad esempio sono esclusi i blocchi tipo cotto per le murature esterne e sono da preferire i blocchi tipo pietra).
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Il POC recepisce il progetto presentato dall'azienda proponente e prescrive la presentazione del PRA prima del rilascio del permesso di costruire Su = 1.711 mq. (1.431 mq interni coperti e 280 mq tettoia esterna) La Su aggiuntiva assegnata dal POC (rispetto a quanto ammesso in generale dal RUE) è di 631 mq. (1.431 – 800) Usi ammessi: d2 - Attività zootecniche aziendali
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Non richieste
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Modalità di attuazione	Obbligo di presentazione e approvazione del PRA. Intervento diretto attraverso permesso di costruire convenzionato.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

INCREMENTO DI VALORE V - Uso agricolo in ambito AVN (parametro per il produttivo) – SU = 631 mq. (*)	€ 65,00 / mq di SU	€ 41.015,00
Contributo di sostenibilità (25% V)		€ 10.253,75

(*) Il calcolo della valorizzazione è effettuato sulla sola quota di SU che supera il valore massimo ammesso per singolo edificio (800 mq); tale quota è pari a 631 mq.

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA':

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Salamoni Tullio



Salomoni
Culho

Esempio di intervento di mitigazione



Stato attuale dei luoghi



Stato futuro

Salomoni Tullio

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: LOMBARDINI ALESSANDRO, nato a Rimini (RN) il 01/12/1973 e residente a Trarivi di Montescudo Montecolombo (RN) Ugo Foscolo 56, C.F. LMBLSN73T01H294M, in qualità di legale rappresentante della società PRO BOX TRE S.R.L. con sede a Rimini (RN) via Alda Costa 5 C.F./P.IVA 03297100400 proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 4 mapp.li 41, 42, 408, 410;

PREMESSO CHE

- la Soc. PRO BOX TRE S.R.L. è proprietaria dell'Immobile posto in Comune di Valsamoggia, Località Crespellano via Emilia (S.S. n. 9) / Via Cassoletta identificato al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 4 con i mapp.li 41, 42, 408, 410 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 02.47.42;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 29 Febbraio 2016 al prot. 1854/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 10;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato

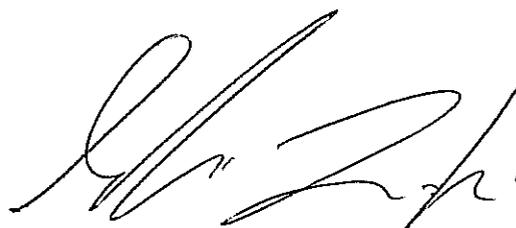


il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto in precedenza citato, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione produttiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune in qualità di "Contributo di Sostenibilità", l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nonché l'importo derivante dalla valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati di cui alla stessa scheda tecnico/economica, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. LOMBARDINI ALESSANDRO in nome e per conto della Soc. PRO BOX TRE S.R.L., ambedue come in precedenza identificati, in questa sede dichiara di aver preso



conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

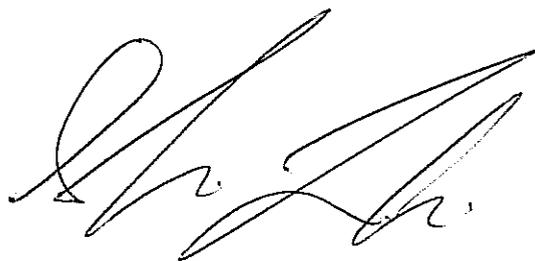
Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 4 con i mapp.li 41, 42, 408, 410, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located at the bottom right of the page.

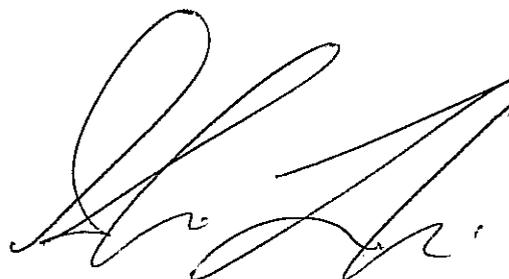
TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Soc. PRO BOX TRE S.R.L. nelle qualità sopra richiamate, per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione

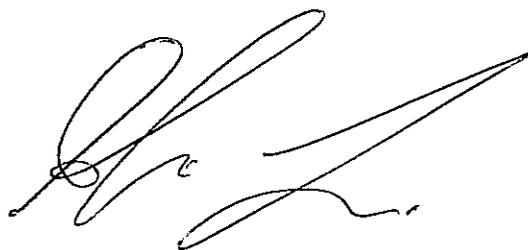


- dell' idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
- b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 24 mesi dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, fluid loops and strokes, positioned in the bottom right corner of the page.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

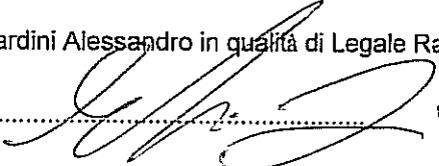
Letto, approvato e sottoscritto

Rimini li 27/03/2017

Sig.

Sig.

sig. Lombardini Alessandro in qualità di Legale Rappresentante

Firma.....

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	10	MARTIGNONE - 1	APS.Mi2
Localizzazione	Via Emilia - via Cassoletta		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 24.742
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>L'ambito produttivo del Martignone è stato individuato nel PTCP della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovracomunale suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive logistiche e del commercio non alimentare (art. 9.1).</p> <p>L'ambito del Martignone, in qualità di ambito con potenzialità di sviluppo strategiche vista l'assenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici nonché la sua valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali, è vocato a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui la stessa potrà manifestarsi. L'ambito è inoltre vocato alla qualificazione dell'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali per perseguire la progressiva trasformazione in area ecologicamente attrezzata - APEA.</p> <p><i>Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito:</i> Le nuove previsioni urbanistiche, comprendenti i residui non convenzionati e confermati dal PSC, sono programmate secondo quanto definito dall'Accordo territoriale per le aree produttive, tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio.</p>
Funzioni ammesse	<p>CATEGORIA B) TURISTICO-RICETTIVA, limitatamente all'uso: e1. Attività ricettive alberghiere</p> <p>CATEGORIA C) PRODUTTIVA, limitatamente agli usi: b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano b8. Attività di parcheggio c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali c8 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) DIREZIONALE, limitatamente agli usi b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) COMMERCIALE, limitatamente agli usi b2. Pubblici esercizi c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p> <p>FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO f4. Impianti per l'ambiente. Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione</p>
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice perequativo Ip compreso fra 0,12 e 0,15 mq/mq Carico insediativo massimo Ut = 0,30 mq./mq.</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>L'area rientra nell' "ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche; ed è soggetto pertanto alle disposizioni normative dell'art. 4.8 PTCP.</p> <p>L'ambito è compreso all'interno delle aree di rispetto "ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)".</p> <p>Dal punto di vista delle risorse storico - culturali, rientra nel Sottosistema A2 - della Via Emilia (Martignone). Una piccola porzione dell'ambito rientra nelle "aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004"; parte dell'ambito interferisce con le "Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo/collinare da salvaguardare"; l'ambito è</p>



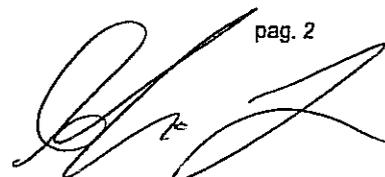
	interessato da viabilità storica (via Emilia) ed è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione (art. 8.2 PTCP) È in parte attraversato da un elettrodotto AT da 132 kV
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Poiché l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione" e in alcuni punti interferisce con le "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti in fase attuativa dell'insediamento. Devono in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP, al quale si rimanda.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2- INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	PRO BOX TRE srl (Legale Rappresentante LOMBARDINI RENZO) Foglio 4 mappali 41, 42, 408, 410
Superficie territoriale interessata	ST = 24.742 mq (5,5.% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio produttivo che sarà sede dell'azienda PRO BOX 3, gruppo LA CART. L'edificio è destinato alla raccolta e al trattamento per il successivo invio ad operazioni di recupero e smaltimento di rifiuti urbani e speciali (pericolosi e non) ai sensi del D.Lgs 152/2006 e conformemente a quanto disposto dal Piano Regionale per la gestione dei rifiuti di cui alla delibera n.67/2016. Non sono presenti aree esterne di stoccaggio e/o lavorazione del materiale trattato. Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.
Prescrizioni urbanistiche	Ai sensi degli artt. 16 e A-14 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., l'ambito produttivo sovracomunale di nuovo insediamento deve essere attuato in applicazione degli obiettivi, criteri e prestazioni definite per le "aree produttive ecologicamente attrezzate – APEA" dalla DAL n.118 del 13 giugno 2007 ("Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate") e delle Linee guida definite dalla Provincia di Bologna (DGP n.399 del 25.09.2007).
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Da valutare le criticità relative all'acquedotto, al sistema fognario e alla rete gas.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Lo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC ha evidenziato per una parte dell'ambito la necessità dello studio di microzonazione sismica di III livello (verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; risposta sismica locale)
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Poiché l'intervento rientra tra quelli compresi nell'allegato B.2 della L.R. 3/2002, dovrà essere sottoposto a procedura di verifica (screening) e, qualora lo richieda l'esito di tale procedura, alla procedura di VIA.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Diritti assegnati alla proprietà in base all'indice perequativo $Ip = 0,12 \text{ mq./mq.}$: $Su = 24.742 \times 0,12 = 2.969,0 \text{ mq.}$ Diritti integrativi assegnati alla proprietà, fino alla concorrenza di $Ut = 0,30 \text{ mq./mq}$



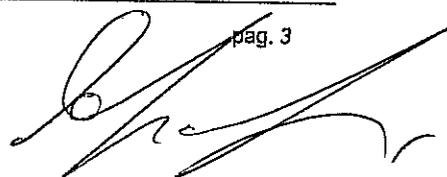
	<p>di ST: $Su = 24.742 \times 0,18 = 4.453,6 \text{ mq.}$ IN TOTALE $Su = 7.422,6 \text{ mq.}$ sull'intera $ST = 24.742 \text{ mq.}$</p> <p>Usi ammessi</p> <p>CATEGORIA B) TURISTICO-RICETTIVA, limitatamente all'uso: e1. Attività ricettive alberghiere</p> <p>CATEGORIA C) PRODUTTIVA, limitatamente agli usi: b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano b8. Attività di parcheggio c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) DIREZIONALE, limitatamente agli usi b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) COMMERCIALE, limitatamente agli usi b2. Pubblici esercizi c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p> <p>FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO f4. Impianti per l'ambiente. Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>RUE art. 3.16 comma 5: $P1 = 3\% \text{ ST} = 24.742 \times 0,03 = 742,3 \text{ mq.}$ $U = 12\% \text{ ST} = 24.742 \times 0,12 = 2.969,0 \text{ mq}$</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Il Polo del Martignone è classificato come "Nuovo Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale". Nello specifico sulla base delle soglie dimensionali e delle tipologie ammesse dal PTCP si conviene sulla possibilità di insediare nel polo Grandi Strutture Non Alimentari di livello superiore e inferiore all'interno di Aree Commerciali Integrate. L'attuazione di eventuali insediamenti commerciali deve essere disciplinata da uno specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 9.5 richiamato, subordinata alla effettiva entrata in funzione della bretella di collegamento del casello autostradale con la via Emilia, oltre che agli interventi previsti dalla D.C.R. n. 1253/1999, in ordine ai requisiti per la realizzazione degli insediamenti commerciali. L'Accordo Territoriale di cui sopra deve essere sottoscritto dai Comuni dell'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia, ai quali saranno conferite tutte le risorse relative alla perequazione urbanistica e territoriale.</p>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<p>Contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.</p>
Modalità di attuazione	<p>Intervento diretto attraverso Permesso di costruire convenzionato (art. 6.4 comma 3 del PSC)</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	<p>Vedi stralci cartografici allegati</p>

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E DI ALTRI IMPORTI RICHIESTI PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Produttivo ($Su = 2.969,0 \text{ mq}$)	€ 90,00 / mq di Su	€ 267.210,00
--	--------------------	--------------



Valore attuale area St = 24,742 mq.	€ 3,90 / mq di ST	€ 96.493,80
INCREMENTO DI VALORE V		€ 170.716,20
Contributo di sostenibilità (40% V)		€ 68.286,50

■ **VALORE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI**

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST, Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo	SU mq	4.453,6
	€ 72,00 / mq di SU	€ 320.659,20

■ **OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI:**

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo comunale attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana. Tra le opere da realizzare:

- adeguamento di via Cassoletta nel tratto tra la via Emilia e l'accesso all'area (lunghezza m. 160, larghezza m. 2,00)

Le risorse derivanti dalla cessione di diritti edificatori integrativi saranno assegnate dal Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Accordo territoriale aree produttive:

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva delle aree produttive previste dal PSC sono definite dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Intercomunale Area bazzanese" sottoscritto il 29 giugno 2012; in particolare all'art. 9 "Perequazione territoriale" le Parti deliberano di istituire il "Fondo di compensazione", definendo le aree soggette alla perequazione territoriale, le risorse afferenti il Fondo, e l'utilizzazione delle risorse.



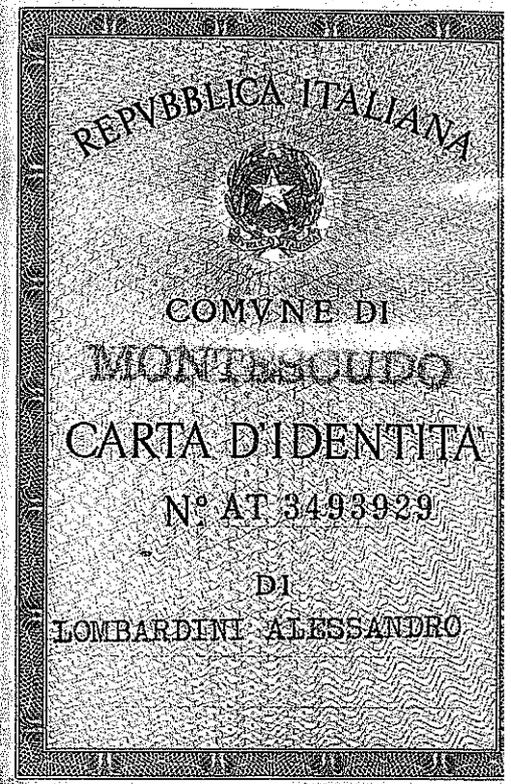


1 DIC 2022

SCADE IL

VALIDA PER ESPATRIO
AT 3493929

IP.Z.S. SPA - OFFICINA C.V. - ROMA



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
MONTESCUDO
CARTA D'IDENTITA'

N° AT 3493929

DI
LOMBARDINI ALESSANDRO

Cognome..... LOMBARDINI.....
 Nome..... Alessandro.....
 nato il..... 01/12/1973.....
 (atto n..... 2981..... S. 1..... A)
 a..... Rimini..... (.....)
 Cittadinanza..... Italiana.....
 Residenza..... MONTESCUDO.....
 Via..... Via Ca' Pazzaglia n. 41/G.....
 Stato civile..... coniugato.....
 Professione..... Attore.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura..... 1.85.....
 Capelli..... Biondi.....
 Occhi..... Verdi.....
 Segni particolari..... n.n.....


 Firma del titolare.....
 Montescudo il 30-06-2011
 Impronta del.....
 indice sinistro.....
 IL SINDACO.....
 RESPONSABILE.....
 (.....)
 (.....)

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La sottoscritta: BACCO GIUSEPPINA, nata a Battipaglia (SA) il 04/11/1957 e
residente a Valsamoggia (BO), via San Francesco 1, C.F. BCCGPP57S44A717H, in
qualità di proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del
Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 39 mapp.le 356;

PREMESSO CHE

- la Sig.ra BACCO GIUSEPPINA è proprietaria dell'Immobile posto in Comune di
Valsamoggia, Località Muffa in Via Provinciale identificato al Catasto Terreni del
Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 39 con il mapp.le 356
avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 00.21.67;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha
pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli
operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le
strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 1 Marzo 2016 al prot. 1934/2016 ha presentato all'Ufficio di
Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n.
13;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è
stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del
POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è
stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte
e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai
relativi allegati;



- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

- pertanto il soggetto in precedenza citato, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede POC di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità" l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che la Sig.ra BACCO GIUSEPPINA, come in precedenza identificata, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 39 con il mapp.le 356, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.



TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La signora BACCO GIUSEPPINA, nelle qualità sopra richiamate, per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

- b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.



IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.



- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Crespellano, li 18-03-2017

Sig. BACCO GIUSEPPINA



Sig.

sig. in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	13	MUFFA	ARP
Localizzazione	Via Provinciale, Muffa di Crespellano		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 2.166,90 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	La demolizione dell'edificio rurale (oggi allo stato di rudere) è stata inserita nell'accordo sottoscritto con il Comune di Crespellano, all'epoca competente per territorio. Gli impegni dell'accordo (sia privati sia Comune) sono stati rispettati.
Funzioni ammesse	Usi agricoli, compresa la residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	SU = SUe
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Non sono presenti vincoli
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Si applica l'art. 4.7.2 delle Norme del RUE, in particolare: "I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio. Le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista"
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	BACCO GIUSEPPINA Foglio 39 mappali 356
Superficie territoriale interessata	ST = 2.166,90 mq.

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Ristrutturazione di un edificio ex rurale, oggi dismesso Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	È necessaria la verifica delle reti esistenti, se adeguate all'intervento.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Zona 4 - Coperture alluvionali recenti (AES8) sovrastanti bedrock non rigido. Morfologia: piana. Spessore coperture: H=15 m (alluvioni più bedrock argilloso). VsH=350 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche] E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 sviluppato in sede di PSC.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU= 380 mq Usi ammessi: Residenza
Dotazioni territoriali richieste e proposte	RUE art. 3.1.6 comma 3: P1 = 20 mq/ 100 mq S = 76 mq
Idoneità urbanistica usi commerciali	No



Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC
Modalità di attuazione	Intervento diretto attraverso Permesso di costruire convenzionato
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Nessuna

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Residenza (mq. 380) INCREMENTO DI VALORE V	€ 140 mq/SU	€ 53.200,00
Contributo di sostenibilità (territorio rurale - 25% V)		€ 13.300,00

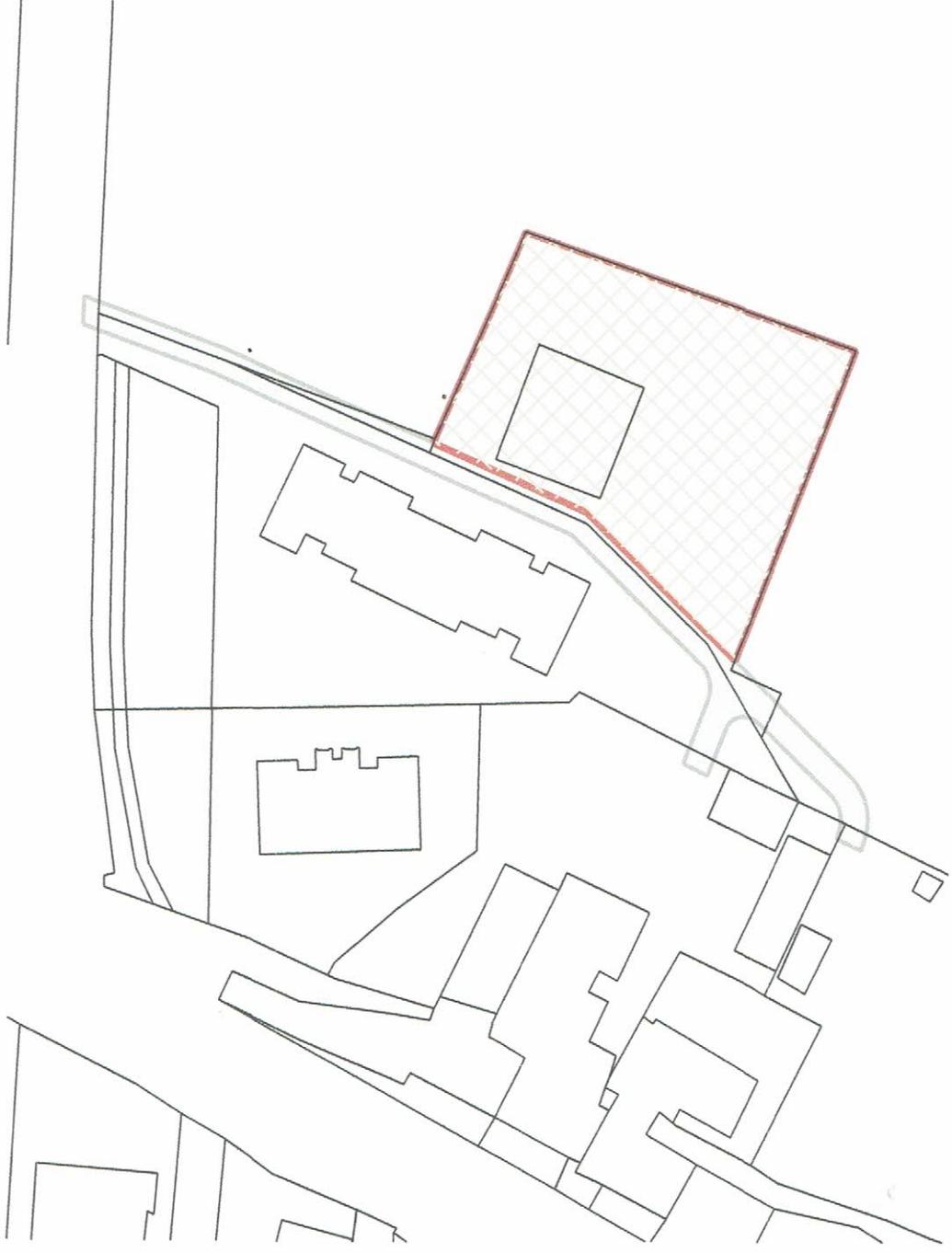
■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.





Beneffici



Cognome **BACCO**
 Nome **GIUSEPPINA**
 nato il **04/11/1957**
 (atto n. **478** P. **1** S. A. **1957**)
 a **BATTIPAGLIA (SA)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **VALSAMOGGIA**
 Via **VIA SAN FRANCESCO 1/A CREPELLANO**
 Stato civile **CONIUGATA**
 Professione **----**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1.55**
 Capelli **BIONDI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **NESSUNO**

Firma del titolare *Giuseppina Bacco*
Valsamoggia li 02/04/2016
 IL SINDACO
 Impronta del dito indice sinistro
 per ordine del Sindaco
 scaricato

Unione dei Comuni Valli del Reno - Lavino e Samoggia - Protocollo n. 2389/2017 del 20/03/2017

REPUBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **BCCGPP57S44A717H** Sesso **F**
 Cognome **BACCO**
 Nome **GIUSEPPINA**
 Luogo di nascita **BATTIPAGLIA**
 Provincia **SA**
 Data di scadenza **03/09/2020**
 Data di nascita **04/11/1957**

Dati sanitari regionali
 SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

3 Cognome **BACCO**
 4 Nome **GIUSEPPINA**
 5 Data di nascita **04/11/1957**
 6 Numero identificazione personale **BCCGPP57S44A717H**
 7 Numero identificazione dell'istituzione **SSN-MIN SALUTE - 500001**
 8 Numero di identificazione della tessera **80380000800107765036**
 9 Scadenza **03/09/2020**

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: BETTOCCHI IVO, nato a Crespellano (BO) il 18/08/1948 e residente a Valsamoggia – Località Bazzano (BO), via Galvana 7, C.F. BTTVIO48M18D158N, in qualità di legale rappresentante della società ELISI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede a Valsamoggia – Località Bazzano (BO) via Gordini 24/A C.F./P.IVA 03952500373 proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione Bazzano al Fg. 17 mapp.li 480, 485, 496 cabina Enel, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 994, 997;

PREMESSO CHE

- la Soc. ELISI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE è proprietaria dell'Immobile posto in Comune di Valsamoggia, Località Bazzano “Sirena Sud” in Via Provinciale Est S.S. 569 identificato al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione Bazzano al Fg. 17 con i mapp.li 480, 485, 496 cabina Enel, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 994, 997 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 00.76.47;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 1996/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 23;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il “Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del

POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento “Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC” anch'esso corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento “Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute” anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto in precedenza citato, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione commerciale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune gli importi previsti in qualità di “Contributo di Sostenibilità” per come definiti dalla stessa scheda tecnico/economica, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni

ELIASI s.r.l. in liquidazione
Ufficio Tecnico
Via Gordini, 24
40063 VALSAMOGGIA (BO)
Tel. 051.831228 - Fax 051.830825
P.I./C.F. 04952600373

- urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. BETTOCCHI IVO in nome e per conto della Soc. ELISI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, ambedue come in precedenza identificati, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione Bazzano al Fg. 17 con i mapp.li 480, 485, 496 cabina Enel, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 994, 997, secondo i parametri riportati nella scheda

ELISI S.R.L. In Liquidazione
Via Gordini 24/A - Loc. Bazzano
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Tel. 051.8317281 - Fax 051.830825
P.I. / C.F. 03952500373

tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Soc. ELISI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE per se, successori ed aventi causa, DICHIAR DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità

ELISI S.R.L. in liquidazione
Ufficio Tecnico
Via Gordini, 2/171 - Loc. Bazzano
40053 VAL SAMOGGIA (BO)
Tel. 051.831228 - Fax 051.830825
P.I./C.F. 03952600373

ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

- b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a), e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;

ELIIST s.r.l. in liquidazione
Ufficio Tecnico:
Via Godevini, 20/A
40053 VALLI SAMOGGIA (BO)
Tel. 051.831228 / Fax 051.830825
P.I./C.F. 04952500373

- b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo ;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento

ELISTI s.r.l. in liquidazione
 Uff. e Tecnica
 Via Corom. 2/A - Loc. Bozzano
 40063 VALSAMOGGIA (BO)
 Tel. 051.831228 - Fax 051.830825
 P.I. / C.F. 0362500073

dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, del Legale Rappresentante della Società Elisi Srl in liquidazione;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Allegato A: Schede normative

Allegato B: Copia del Documento di identità e C.F.

Letto, approvato e sottoscritto

Valsamoggia, li 16/03/2017

ELISI s.r.l. in liquidazione
Ufficio Tecnico:
Via Gordini, 24/A - Loc. Bazzano
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Tel. 051.831228 - Fax 051.830825
P.I. / C.F. 03952500373



Denominazione e sigla	23	SIRENA SUD	APC.e
Localizzazione	Via Bazzanese – Valsamoggia Bazzano		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 7.647 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Piano attuativo scaduto il 13/04/2016
Funzioni ammesse	Nel PUA previgente: b1. Esercizi commerciali alimentari e non alimentari di vicinato (con SV < 150 mq) b11.1. Medio-piccole strutture di vendita (150 > SV < 400 mq) b2. Pubblici esercizi (SU < 400 mq) b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico (compresi i poliambulatori) b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi [limitatamente a cicli e motocicli] b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano (compresi i piccoli magazzini connessi) b10.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	È ammissibile l'insediamento di una SU al massimo pari a quella insediabile nell'area con Uf = 0,30 mq/mq (SU max = 2.294,1 mq.), non è ammesso trasferimento di SU "eccedente" rispetto a quella effettivamente assegnata all'ambito e da attuare con l'intervento inserito nel POC.
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vincolo aeroportuale relativamente agli ostacoli e/o pericoli per la navigazione aerea (art.707 c.1,2,3,4 Codice della navigazione).
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	ELISI SRL (LEG. RAP. BETTOCCHI IVO) Foglio 17 mappali 480, 485, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 994, 997
Superficie territoriale interessata	ST = 7.647 mq

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Completamento di un PUA con convenzione scaduta. Realizzazione di una Medio piccola struttura di vendita non alimentare, con SV < 1.500 mq. Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo della società che si insedierà nell'area, società che dovrà inoltre controfirmare l'atto d'obbligo presentato dal proponente. In mancanza, i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà esclusa dal POC..
Prescrizioni urbanistiche	Accessi e uscite dalla struttura commerciale dovranno avvenire esclusivamente dalla via Gordini.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Verifica della rete esistente di progetto del piano attuativo.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	L'ambito appartiene alla Zona 10 - Coperture alluvionali recenti (AES8a) sovrastanti bedrock non rigido. Morfologia: piana. Spessore coperture: H=20m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=300m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente un approfondimento sismico di livello 2.

	[equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche]
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU = mq. 2.294,10 Non è ammesso il trasferimento di SU. Usi ammessi: sono confermati gli usi definiti nel previgente PUA. È inoltre ammesso l'uso b11.1a. Medio-piccole strutture di vendita, settore alimentare e misto , condizionato all'integrale reperimento della dotazione di parcheggio pertinenziale all'interno dell'area.
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Le dotazioni saranno definite all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire in base a quanto già realizzato nell'ambito del Piano attuativo e con riferimento a quanto stabilito nelle norme del RUE all'art. 3.1.6: In sede di PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono: Parcheggi pubblici: P1 = 45 mq. / 100 mq di Su Verde pubblico e parcheggi P2: U = 65mq. / 100 mq di Su Posti auto pertinenziali (DGR n.1253/1999 e ss.mm.ii.): 1 posto auto ogni 13 mq. di SV (da calcolare in base alla Sv prevista)
Idoneità urbanistica usi commerciali	Area idonea per l'insediamento di M-P strutture di vendita alimentari e non, con SV massima = 1.500 mq.
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC, attraverso il riconoscimento del corrispondente valore di opere già realizzate
Modalità di attuazione	Intervento diretto attraverso Permesso di costruire convenzionato
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Nessuna

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Commerciale (mq. 2.294,10) Si applica un incremento del 15% per il passaggio dal valore parametrico di € 195,00 corrispondente alla residenza negli ambiti urbani consolidati, a quello relativo all'uso M-P strutture di vendita	224,25 €/mq di SU	€ 514.542,00
Valore iniziale area (ST = 7.647 mq.)	€ 4,40 mq/di ST	€ 33.646,80
INCREMENTO DI VALORE V		€ 480.805,20
Contributo di sostenibilità (50% V)		€ 240.402,60

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

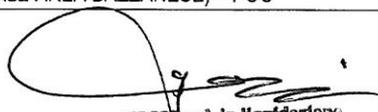
Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

Gli impegni economici già assunti in sede di PUA in base alla convenzione con il Comune di Bazzano comportano, valutando la quota parte afferente all'intervento all'oggetto (50% del totale) che il contributo sia stato assolto integralmente, come risulta dalla tabella seguente:

■ VALUTAZIONE DELLE OPERE GIÀ REALIZZATE NELL'AMBITO DEL PUA SCADUTO

1)	Rotatoria sulla SP 569 all'intersezione con la strada di accesso al comparto (quota)	€ 77.000,00
2)	Realizzazione di campo da calcio nel capoluogo	€ 80.000,00
3)	Cessione all'Amministrazione comunale di due alloggi	€ 399.000,00
Quota 50% del totale attribuita al presente intervento (€ 556.000,00 x 0,5)		€ 278.000,00
IMPORTO TOTALE DELLA QUOTA DI OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ATTRIBUITE ALL'INTERVENTO INSERITO NEL POC		€ 278.000,00



ELIS s.r.l. in liquidazione
Ufficio Tecnico:
Via Gordini, 24/A - Loc. Bazzano
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Tel. 051.831228 - Fax 051.830825
P.I. / C.F. 03952500373

Cognome **BETTOCCHI**
 Nome **IVO**
 nato il **18.08.1948**
 (atto n. **65** P. I. S. A)
 a **CREPELLANO** (**BO**)
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **BAZZANO (BO)**
 Via **GALVANA n.7**
 Stato civile **Coniugato**
 Professione _____
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1.70**
 Capelli **castani**
 Occhi **azzurri**
 Segni particolari *********

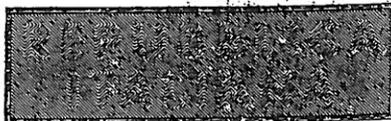


Firma del titolare _____
BAZZANO li **22/03/2012**
 IL SINDACO
 Impronta del dito indice sinistro
Ivo Bettocchi

 IL FUNZIONARIO
 SINDACO DEL SINDACO
 (ione Mngstia)

SCADENZA 18/08/2022

AS 9548392



IPZS SPA - OFFICINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 BAZZANO (BO)
 CARTA D'IDENTITA
 N° AS 9548392
 DI
 BETTOCCHI
 IVO



Codice Fiscale **BTTVIO48M18D158N** *Data di scadenza* **13/12/2014**

Cognome **BETTOCCHI** *Sesso* **M**

Nome **IVO**

Luogo di nascita **CREPELLANO**

Provincia **BO** Dati sanitari regionali

Data di nascita **18/08/1948**

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: SERGIO FINI, nato a Savigno (BO) il 20/05/1946 e residente a Castelvetro di Modena (MO), via Destra Guerro, 10, C.F. FNISRG46E20I474H, in qualità di legale rappresentante della società F.LLI FINI COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Valsamoggia (BO) Località Monteveglio via San Luca 5 , C.F./P.IVA 02259361208 , proprietaria o utilizzatrice degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 33 mapp.li 479, 10, 723, 726, 725, 469, 783, 781, 785, 698, 741, 739, 740, 693, 29, 699, 63, 81, 80, al Fg. 38 mapp.li 78, 15, 717, 12, 714, 720, 728, 630, 633, 637, 467, 730, 722, 716, 719, 735, 641, 734, 647, 650;

PREMESSO CHE

- la società F.LLI FINI COSTRUZIONI S.R.L. è proprietaria o utilizzatrice degli immobili posti in Comune di Valsamoggia Località Crespellano contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 33 mapp.li 479, 10, 723, 726, 725, 469, 783, 781, 785, 698, 741, 739, 740, 693, 29, 699, 63, 81, 80, al Fg. 38 mapp.li 78, 15, 717, 12, 714, 720, 728, 630, 633, 637, 467, 730, 722, 716, 719, 735, 641, 734, 647, 650 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 17.16.74;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2002/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stato assegnato il n.

F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Monteveglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P.IVA: 02259361208
Rep. Imp. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/88.14.06 - Fax 051/83.13.12

- 24 relativa agli immobili posti in Comune di Valsamoggia Località Crespellano contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 33 mapp.li 479, 10, 723, 726, 725, 469, 783, 781, 785, 698, 741, 739, 740, 693, 29, 699, al Fg. 38 mapp.le 78; e nella medesima data 2 Marzo 2016 al prot. 2004/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stato assegnato il n. 25 relativa agli immobili posti in Comune di Valsamoggia Località Crespellano contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 33 mapp.li 63, 81, 80 e al Fg. 38 mapp.li 15, 717, 12, 714, 720, 728, 630, 633, 637, 467, 730, 722, 716, 719, 735, 641, 734, 647, 650;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
 - con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
 - con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano

F.LLI FINICOSTRUZIONI SRL
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via S. Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40063 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. le P. IVA 02259361208
Reg. Imp. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

- pertanto il soggetto in precedenza citato, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione produttiva, terziaria e per eventuali altri usi sulla superficie territoriale (ST) come evidenziato nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune in qualità di "Contributo di Sostenibilità", l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. SERGIO FINI in nome e per conto della società F.LLI FINI COSTRUZIONI S.R.L., entrambi come in precedenza identificati, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto

F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
Rep. Imp. BO 92259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 33 mapp.li 479, 10, 723, 726, 725, 469, 783, 781, 785, 698, 741, 739, 740, 693, 29, 699, 63, 81, 80, al Fg. 38 mapp.li 78, 15, 717, 12, 714, 720, 728, 630, 633, 637, 467, 730, 722, 716, 719, 735, 641, 734, 647, 650 secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Società F.LLI FINI COSTRUZIONI S.R.L. nelle qualità sopra richiamate, per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative

F.LLI FINI COSTRUZIONI S.R.L.
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
Rep. Impr. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

- aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
 - 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
 - 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
 - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

F.LLI FINI COSTRUZIONI s.r.l.
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40153 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. P.IVA 02259361208
Reg. Imp. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/83 14 06 Fax 051/83 13 12

interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

- 5) a comunicare entro l'approvazione del POC il nominativo del soggetto attuatore l'intervento sull'ambito APS.i1, che sarà tenuto alla sottoscrizione dei presenti impegni, pena lo stralcio della proposta dalla versione approvata del POC;
- 6) a presentare entro 24 mesi dall'approvazione del POC un unico PUA per la intera Su assegnata dal POC, relativo ad entrambe le richieste presentate, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 7) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
 - a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 8) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno

F.LLI FINI COSTRUZIONI s.r.l.
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
Rep. Impr. BO 02259361208 - R.E.A. 425038
Tel. 051/83 74 06 Fax 051/83 13 12

subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;

- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua

F. LILIANI COSTRUZIONI s.r.l.
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
Reg. Imp. 86-02259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

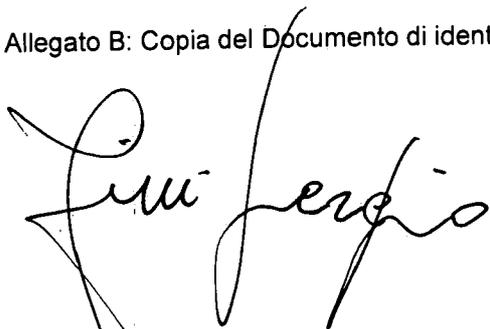
Valsamoggia li 22 marzo 2017

Sig. SERGIO FINI in qualità di legale rappresentante della società F.LLI FINI

COSTRUZIONI S.R.L.

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità



F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
Reg. Impr. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
Tel 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

Denominazione e sigla	24-25	VIA LUNGA NORD	APS.e – APS.i1
Localizzazione	Via Lunga		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	N. 24, APS.e: ST = 89.003 mq. N. 25, APS.i1: ST = 84.007 mq di cui in area libera da vincoli: 62.428 mq in area vincolata, non edificabile: 21.579 mq
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'attuazione dell'ambito APS.e è normata da un piano particolareggiato in corso di attuazione (Approvato con Del. C.C. n.57 del 13/07/2012 - Convenzione urbanistica stipulata in data 04/04/2007. Successiva Variante di P.P.I.P approvata con Del. C.C. n.57 del 13/07/2012) L'ambito APS.e1, di nuovo insediamento, è destinato a caratterizzarsi secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Attrezzate.
Funzioni ammesse	N. 24, APS.e: tutti gli usi ammessi dal PUA vigente N. 25, APS.i1: usi produttivi e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	N. 24, APS.e: Su = mq. 28.090 (25.590 mq. per usi produttivi e 2.500 per altri usi) di cui attuati mq. 2.809. Ut = 0,32 mq/mq. N. 25, APS.i1: Ip = 0,12 – 0,15 mq/mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche. Fascia di rispetto stradale SP 569 e autostrada A1 Fasce di rispetto dei rii Polese e Chiesanuova. Devono in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Gli ambiti non presentano particolari limitazioni.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	N. 25, APS.e: F.LLI FINI COSTRUZIONI srl Foglio 33 mappali 785, 699, 314, 584, 724, 727, 26, 229, 691, 480 N. 25, APS.i1: SERGIO FINI Foglio 33 mappali 729, 721, 715, 718, 735
Superficie territoriale interessata	N. 25, APS.e: ST = 89.003 mq N. 25, APS.i1: ST = 84.007 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento -	Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo della società che si insedierà nella parte di nuovo insediamento dell'area, società che dovrà inoltre controfirmare l'atto d'obbligo presentato dal proponente. In mancanza, i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà
-----------------------------------	---

F.LLI FINI COSTRUZIONI S.R.L.
 Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
 Via San Luca, 5 - Loc. Monteveglio
 40053 VALSAMOGGIA (BO)
 Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
 Reg. Impr. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
 Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

	<p>esclusa dal POC..</p> <p>L'ambito APS.e è disciplinato da un PUA in corso di attuazione; al limitrofo ambito APS.i1 sono riconosciute in sede di Accordo Territoriale le condizioni per l'attribuzione di un ruolo funzionale alla politica unitaria per le aree produttive relative all'intero territorio dell'Area Bazzanese, con applicazione di criteri perequativi urbanistici, territoriali e contributo di sostenibilità, e pertanto con possibilità di utilizzo non limitata alle esigenze delle sole aziende già insediate.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Ai sensi degli artt. 16 e A-14 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., l'ambito produttivo sovracomunale di nuovo insediamento deve essere attuato in applicazione degli obiettivi, criteri e prestazioni definite per le "aree produttive ecologicamente attrezzate – APEA" dalla DAL n.118 del 13 giugno 2007 ("Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate") e delle Linee guida definite dalla Provincia di Bologna (DGP n.399 del 25.09.2007).</p> <p>L'inserimento dei due ambiti in POC comporta l'attuazione come unico ambito, secondo le modalità indicate nel seguito.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Realizzazione della nuova bretella di accesso dalla SP 569.</p> <p>In sede attuativa saranno da valutare eventuali criticità relative all'acquedotto, al sistema fognario e alla rete gas.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<p>Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 5. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente il II livello, come risulta dallo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC.</p>
Prescrizioni della ValsAT - VAS	<p>APS.i1: è necessario prevedere una laminazione 500 mc / Ha come previsto da PSAI Samoggia e richiedere il parere degli Enti competenti (art.20 PSAI Samoggia – art.4.8 PTCP Bologna). In sede di pianificazione attuativa può essere valutata la collocazione della nuova vasca di laminazione in adiacenza o in ampliamento di quella esistente (localizzata nella fascia di rispetto autostradale); in merito alle prescrizioni del PSC sul tema degli apporti d'acqua si vedano in particolare gli artt.6.31 "Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti" e 2.26 "Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei - Adeguamento della pianificazione comunale alle Norme del PTCP di attuazione del Piano di Tutela delle Acque" del PSC e gli artt.3.2.2 "Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico", 3.7.2 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.</p> <p>Poiché l'ambito è soggetto al rispetto delle "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti per garantire che l'assetto planivolumetrico previsto per l'insediamento soddisfi tali requisiti.</p> <p>APS.e: si confermano le prescrizioni di PUA vigente.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	<p>N. 24, APS.e: Incremento della Su del PUA vigente pari al 5% = 1.404,5 mq. l'incremento è assegnato a fronte dell'impegno alla realizzazione della nuova bretella di accesso dalla SP 569.</p> <p>N.25, APS.i1: Diritti assegnati alla proprietà in base all'indice perequativo $l_p = 0,12 \text{ mq./mq}$ e $l_p = 0,06 \text{ mq./mq}$ nelle aree vincolate SU in area non vincolata = 7.491,36 mq Su in area vincolata = 1.294,74 SU complessiva assegnata all'ambito APS.i1 = 8.786,10 mq</p> <p>SU aggiuntiva assegnata dal POC: 10.190,60 mq,</p> <p>Nell'ambito è inoltre previsto il trasferimento di mq. 500 di SU per usi produttivi, di cui all'accordo sottoscritto.</p> <p>SU insediabile nell'ambito unitario [APS.e – APS.i1] previa approvazione di un unico PUA: SU complessiva = mq 37.376,10, comprensiva della SU del PUA vigente (mq 28.090 di cui attuati mq 2.809), della SU proveniente da</p>

	<p>trasferimento (mq. 500) e dei nuovi diritti edificatori assegnati (mq. 10.190,60).</p> <p>Nella progettazione del nuovo ambito complessivo è ammessa la redistribuzione delle quantità tra le due parti.</p> <p>Usi ammessi:</p> <p>CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi:</p> <p>b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali</p> <p>c2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p> <p>c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi</p> <p>b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio</p> <p>b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli</p> <p>b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi</p> <p>b2. Pubblici esercizi</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Si applica quanto prescritto nelle norme del RUE all'art. 3.16 comma 5: P1 = 3% ST; U = 12% ST al lordo delle dotazioni già realizzate.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo unitario dei due ambiti APS.e ed APS.i1
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

APS.e, Produttivo (mq. 1404,5)	€ 125,00/mq SU	€ 175.562,50
Contributo di sostenibilità APS.e	40%	€ 70.225,00
APS.i1, Produttivo (mq. 8.786,10)	€ 125,00/mq SU	€ 1.098.262,50
Valore attuale dell'area non vincolata (mq. 62.428,00)	€ 3,90/mq di ST	€ 243.469,20
Valore attuale dell'area vincolata (mq 21.579,00)	€ 1,95/mq di ST	€ 42.079,05
Totale incremento di valore V		€ 812.714,25
Contributo di sostenibilità APS.i1	40%	€ 325.085,70
Totale Contributo di sostenibilità		€ 395.310,70

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ' E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI

F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL
 Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
 Via San Luca, 5 - Loc. Monteveglio
 40053 VALSAMOGGIA (BO)
 Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
 Reg. Impr. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
 Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12

DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI:

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

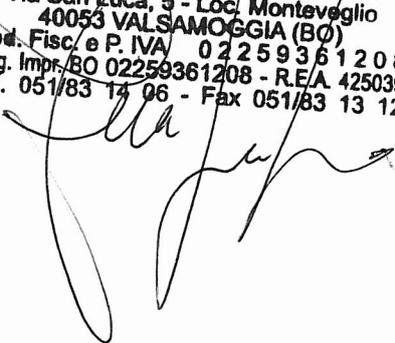
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo comunale attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Accordo territoriale aree produttive:

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva delle aree produttive previste dal PSC sono definite dall'“Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell' Associazione Intercomunale Area bazzanese” sottoscritto il 29 giugno 2012; in particolare all'art. 9 “Perequazione territoriale” le Parti deliberano di istituire il “Fondo di compensazione”, definendo le aree soggette alla perequazione territoriale, le risorse afferenti al Fondo, e l'utilizzazione delle risorse.

F.LLI FINI COSTRUZIONI SRL
Cap. Soc. Euro 54.000,00 int. vers.
Via San Luca, 5 - Loc. Montevoglio
40053 VALSAMOGGIA (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 02259361208
Reg. Impr. BO 02259361208 - R.E.A. 425039
Tel. 051/83 14 06 - Fax 051/83 13 12




REpubBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
 DEI SERVIZI

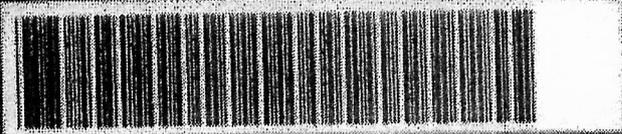

 Codice Fiscale: **FNISRG46E20I474H** Sesso: **M**

Cognome: **FINI**
 Nome: **SERGIO**
 Luogo di nascita: **BOLOGNA**
 Provincia: **BO**

Data di scadenza: **29/11/2020**
 Data di nascita: **20/05/1946**

Dati sanitari regionali: **SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

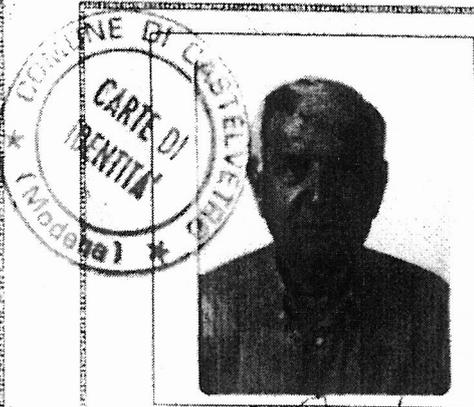



Cognome	FINI
Nome	SERGIO
Data di nascita	20/05/1946
Numero identificazione personale	FNISRG46E20I474H
SSN - MIN SALUTE	500001
Numero di identificazione	0380000800125788507
Scadenza	29/11/2020

Cognome **FINI**
 Nome **SERGIO**
 nato il **20/05/1946**
 (atto n. **36** P. **I** S. **A**)
 a **SAVIGNO (BO)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **CASTELVETRO DI MODENA**
 Via **VIA DESTRA GUERRO 10**
 Stato civile **CONIUGATO**
 Professione **=====**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1.70**
 Capelli **BIANCHI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **---**



Firma del titolare *Sergio Fini*
CASTELVETRO DI MODENA 05/09/2016

Il SINDACO
 o l'ordine del Sindaco
 o il Funzionario
Zel Mada
Zel Mada

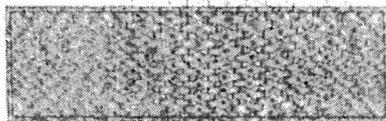
Impronta del sito
 al lato sinistro



SEGR. CARTA LIB 0,26
 CARTA IDENTITA 5,16
 TOTALE 5,42

SCADE IL 20/05/2027

AX 2160401



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 CASTELVETRO DI MODENA

CARTA D'IDENTITA'
 N° **AX 2160401**

DI

FINI
SERGIO

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: DARDI GIOVANNI, nato a Crespellano (BO) il 02/05/1934 e residente a Valsamoggia – Località Crespellano (BO), via Castellaccio 18, C.F.

DRDGNN34E02D185S, proprietario dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 11 mapp.le 667;

Il sottoscritto: DARDI PIETRO ANTONIO, nato a Crespellano (BO) il 14/06/1961 e residente a Valsamoggia – Località Crespellano (BO), via Castellaccio 17, C.F.

DRDPRN61H14D158H, legale rappresentante della Soc. P. DARDI S.N.C. con sede a Valsamoggia, – Località Crespellano (BO) via Castellaccio 18, C.F./P.IVA

01929251203 operatore interessato all'esecuzione degli interventi;

PREMESSO CHE

- il Sig. DARDI GIOVANNI è proprietario dell'Immobile posto in Comune di Valsamoggia, Località Crespellano (BO) via Castellaccio, 18 identificato al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 11 con i mapp.le 667 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 00.22.00;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2015/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 30;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del

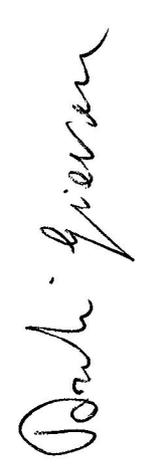
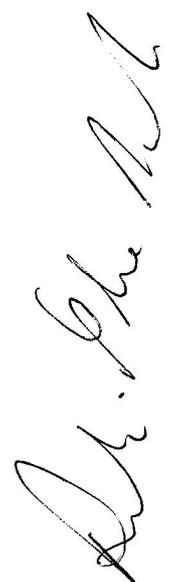


POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione agricola (compresa attività di contoterzismo) sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune l'importo previsto in qualità di "Contributo di Sostenibilità", oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. DARDI GIOVANNI e il Sig. DARDI ANTONIO PIETRO, in nome e per



conto della Soc. P.DARDI S.N.C. tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 11 con il mapp.le 667, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva



approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

il Sig. DARDI GIOVANNI e il Sig. DARDI ANTONIO PIETRO, in nome e per conto della Soc. P.DARDI S.N.C. tutti come in precedenza identificati, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento , in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in



materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell' idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell' idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

- b) l' individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l' eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell' area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 12 mesi dall' approvazione del POC la richiesta di titolo abilitativo per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l' Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell' intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;

- d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

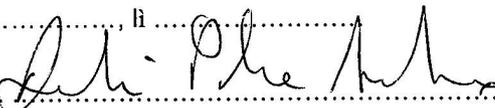
IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

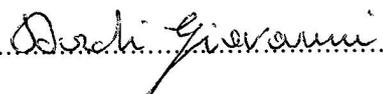
- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo ;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al

D. L. P. M. A.
Dorzi Giovanni

- risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
 - Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
 - I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
 - Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
 - copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
 - scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

....., li
Sig. 

Sig. 

sig. in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	30	CALCARA (sede attività conto terzi)	AVP - Ip.a
Localizzazione	Via Castellaccio		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 2.200 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Obiettivi prioritari del PSC negli ambiti AVP sono: a) tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola; b) favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione. In questi ambiti è consentito il recupero, la riqualificazione, il completamento e l'ampliamento degli edifici aziendali esistenti
Funzioni ammesse	Usi agricoli, compresa l'attività di contoterzismo
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	Per le attività di contoterzismo: incremento di SU pari al 20% di SUE
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'area è soggetta a valutazione tecnica da parte di ENAC (art. 707 Codice della navigazione aerea)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Si applicano: - l'art. 4.6.4 del RUE, comma 4: "In questi ambiti non sono ammesse attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività" - l'art. 4.7.2 delle Norme del RUE, in particolare: "I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio. Le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista"
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	DARDI ANTONIO PIETRO E DARDI GIOVANNI Foglio 11 mappali 667
Superficie territoriale interessata	ST = 2.200 mq (13% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato rurale non più funzionale all'attività agricola e nella sua ricostruzione come deposito per attrezzature dell'attività di contoterzismo, con ampliamento della SU in applicazione dell'art. 4.7.10 comma 2 delle Norme del RUE: "Per le altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo, (...)Interventi comportanti amplia-
---	---

Comune di Valsamoggia

N. 0014834 del 23/03/2017 - Arrivo

Unione della Valle del Samoggia

N. 0002576 del 23/03/2017 - Arrivo

06 03- - Gestione e Sviluppo del Territorio-Servizio urbanistica-

06 04- - UFFICIO DI PIANO - URBANISTICA-

pag. 1



03706120170014834A01



03700620170002576A01

Dardi Giovanni

Dardi Giovanni

	mento, cambio d'uso o demolizione e ricostruzione possono essere programmati nel POC entro il limite del 20% di incremento della Su esistente negli edifici utilizzati ed in quelli da recuperare". Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Prescrizioni urbanistiche	Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nell'ambito del centro aziendale esistente.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	È richiesto l'approfondimento sismico di livello 3, da effettuarsi a cura dei proponenti.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Su = 227,10 mq., oltre a mq. 341,24 derivante dalla demolizione di un fabbricato dismesso Usi ammessi: d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili, limitatamente all'attività in Conto Terzi
Dotazioni territoriali richieste e proposte	Non richieste
Idoneità urbanistica usi commerciali	No
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC
Modalità di attuazione	Intervento diretto attraverso Permesso di costruire convenzionato
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Nessuna

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n.60 del 26/05/2016)

INCREMENTO DI VALORE V - Uso agricolo in ambito AVP (parametro per il produttivo) – SU = 227,10 mq.	€ 125,00 €/mq di SU	€ 28.387,50
Contributo di sostenibilità (25% V)		€ 7.096,88

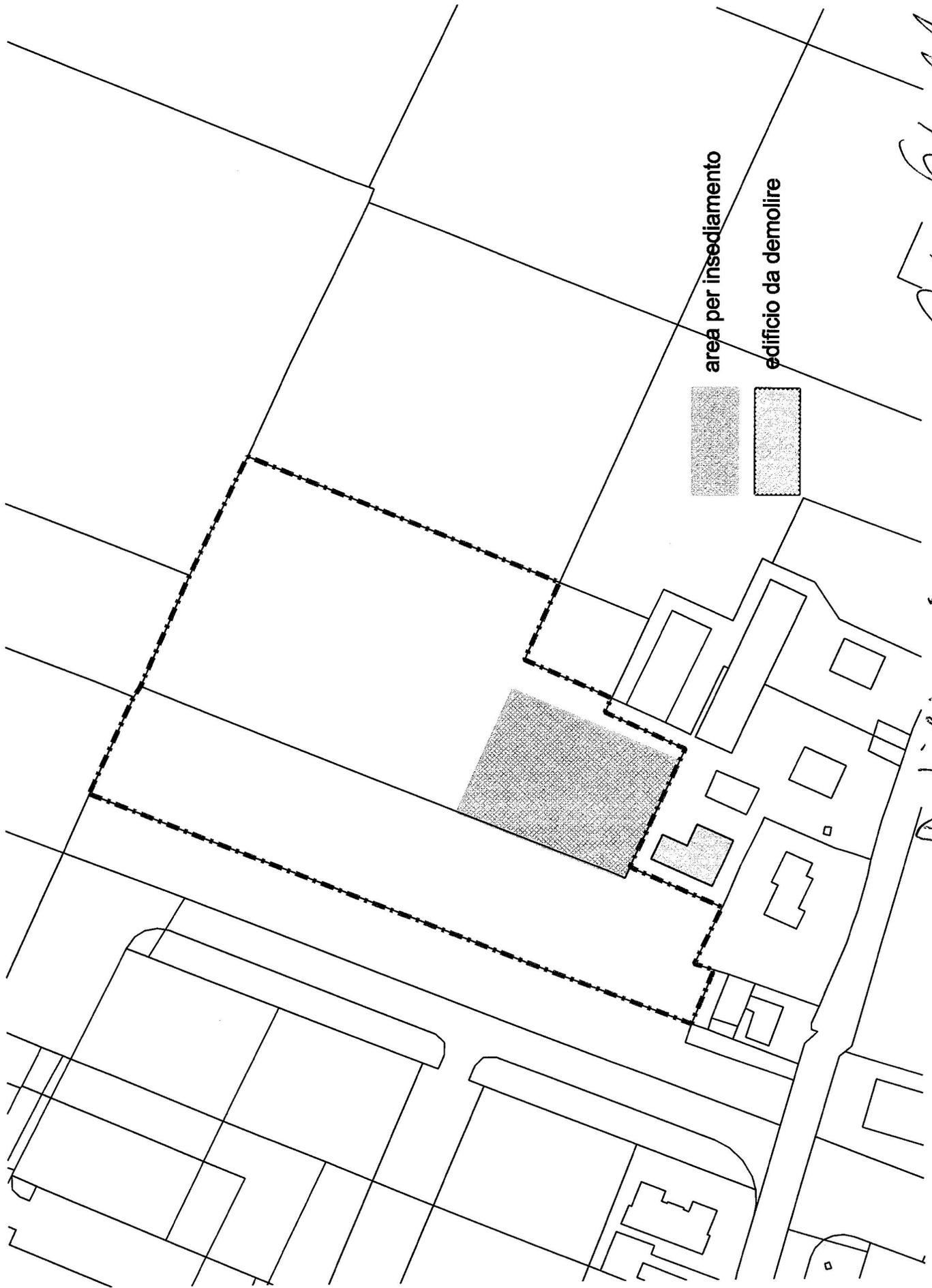
■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000.

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Stralcio RUE (qui è meglio mette lo stralcio del RUE perché si vede l'ambito IP.a)



Dr. Gh. M.

Borchi Giovanni

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: FUGAZZARO SILVANO, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 13/08/1935 e residente a Anzola dell'Emilia (BO), via Emilia 214, C.F. FGZSVN35M13C107K, in qualità di proprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 8 mapp.li 404, 405, 162, 189, 190, 15;

La sottoscritta: FUGAZZARO GLORIA, nata a Bologna il 25/07/1961 e residente a Castelfranco Emilia (BO), via Cassola di Sotto 41, C.F. FGZGLR61L65A944M, in qualità di proprietaria degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 8 mapp.li 11, 12, 17, 18;

Il sottoscritto: Renato Cortesi in qualità di legale rappresentante della soc. CLR SERVICE srl con sede in Via Tavoni 1/7 Vignola (MO) in accordo con la società disposta ad insediarsi nel lotto indicato, e operatore interessato all'esecuzione degli interventi; Come evidenziato nel Vs. modulo Scheda informativa Martignone 3.

PREMESSO CHE

- -Il sig. FUGAZZARO SILVANO è proprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 8 mapp.li 404, 405, 162, 189, 190, 15 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 04.31.95; che in data 25/02/2016 ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita con la società CLR Service s.r.l. sottoposto a condizione sospensiva ed integrato dall'addendum sottoscritto in data 04/02/2017 e 17/03/2017.
- -La sig. ra FUGAZZARO GLORIA è proprietaria degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 8 mapp.li 11, 12, 17, 18; aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 04.02.01; che in data 24/02/2016 ha sottoscritto un contratto preliminare di vendita con la società CLR Service s.r.l. sottoposto a condizione sospensiva ed integrato dall'addendum sottoscritto in data 01/02/2017 e 17/03/2017.
- -la Soc. CLR Service Srl è operatore interessato all'esecuzione degli interventi nell'area sopra citata posta in Comune di Valsamoggia, localita' Crespellano, in forza di accordo con la Proprietà.
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2026/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 40;


Via Tavoni n° 1/7 - 41058 Vignola (Mo)
Tel. 059 276177 - Fax 059 770180
P.IVA - 03382330367

Gloria Fugazzaro

Renato Cortesi

- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- -con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- -con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione produttiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune in qualità di "Contributo di Sostenibilità" ,l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nonché l'importo derivante dalla valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati di cui alla stessa scheda tecnico/economica, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che i signori FUGAZZARO SILVANO, FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl, tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, alle condizioni e nei termini di seguito indicati;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di



 CLR Service

 Mic. Tavoni n° 1/17 - 41058 Vignola (Mo)

 Tel. 059 216197 - Fax 059 7701309

 P.IVA - 03382330367

Fugazzaro
 Gloria Fugazzaro

seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. e fatte salve le condizioni risolutive di seguito indicate.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo. L'Amministrazione comunale nulla avrà pertanto a pretendere per qualsivoglia ragione o causa dai privati proprietari.

b) **Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio**

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 8 con i mapp.li 11, 12, 17, 18, 404, 405, 162, 189, 190 e 15, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013) che potrà essere presentata a seguito dell'adozione del P.O.C., subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I signori FUGAZZARO SILVANO, FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl. nelle qualità sopra richiamate, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di

 CLR Service

Via Tavolara 1/17 41058 Vignola (MO)
Tel. 059/776171 Fax 059/7701309
P.IVA - 03382330367

Fugazzaro Silvano Gloria Fugazzaro

costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5) a presentare entro 24 mesi dall'approvazione del POC il PUA per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;

6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

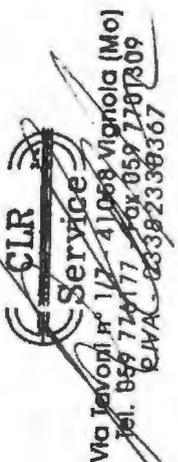
b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

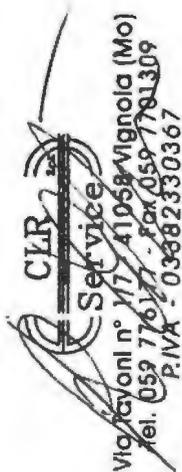
 CLR Service
Via Lavori, n° 117 - 41068 Vignola (Mo)
Tel. 059 710177 - Fax 059 7101309
EWA 05382330367

Prof. ...
...

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- - le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- - al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- - sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- - sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- - sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;
- - Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- - I signori FUGAZZARO SILVANO, FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl hanno la facoltà di revocare/risolvere unilateralmente il presente atto d'obbligo, dandone comunicazione al Comune di Valsamoggia a mezzo lettera raccomandata AR, da inviarsi almeno 15 giorni prima della data di approvazione del P.O.C.
- - Tutte le obbligazioni assunte con il presente atto dai signori FUGAZZARO SILVANO, FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl sono pertanto condizionate (condizione risolutiva) all'eventuale esercizio del recesso dai presenti impegni, da comunicarsi nei termini sopra indicati.

A tale fine il Comune di Valsamoggia (a seguito dell'adozione del P.O.C.) dovrà comunicare ai signori FUGAZZARO SILVANO e FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl la data di approvazione del P.O.C. (quando stabilita), con preavviso di almeno 40 giorni, a mezzo lettera raccomandata AR. In mancanza di tale comunicazione i termini di recesso saranno sospesi e posticipati in ragione della


CLR Service
Via Tavoni n° 117 - 41058 Vignola (Mo)
Tel. 059 776277 - Fax 059 7781309
P.N.A. - 03682330367

Fugazzaro Silvano Gloria Fugazzaro

data di ricevimento di tale comunicazione ed in mancanza fino a 30 giorni dopo la data di approvazione del P.O.C.

Nel caso di recesso dal presente atto d'obbligo da parte dei signori FUGAZZARO SILVANO, FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl nei termini sopra indicati, il Comune di Valsamoggia NON avra' nulla a pretendere per qualsivoglia ragione e causa, relativa, dipendente o derivante dal presente atto, nei confronti dei signori FUGAZZARO SILVANO, FUGAZZARO GLORIA e CLR Service Srl nelle qualità sopra richiamate, per loro, successori ed aventi causa.

- - Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- - I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- - Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- - copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- - scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;
-

Letto, approvato e sottoscritto

Valsamoggia, li 17.03.2017

Sig. Fugazzaro Gloria

Sig. Fugazzaro Silvano

Sig. Renato Cortesi per CLR Service srl

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Gloria Fugazzaro
Silvano Fugazzaro
Renato Cortesi

CLR Service
Via Tarantini n° 1/1 - 41058 Vignola (Mo)
Tel. 059 776107 - Fax 059 7701309
P.IVA 03382350367

Gloria Fugazzaro

Silvano Fugazzaro

Denominazione e sigla	40	MARTIGNONE - 3	APS.Mi2
Localizzazione	via Tombetto		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 83.396
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>L'ambito produttivo del Martignone è stato individuato nel PTCP della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovracomunale suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive logistiche e del commercio non alimentare (art. 9.1).</p> <p>L'ambito del Martignone, in qualità di ambito con potenzialità di sviluppo strategiche vista l'assenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici nonché la sua valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali, è vocato a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui la stessa potrà manifestarsi. L'ambito è inoltre vocato alla qualificazione dell'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali per perseguire la progressiva trasformazione in area ecologicamente attrezzata – APEA.</p> <p><i>Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito:</i> Le nuove previsioni urbanistiche, comprendenti i residui non convenzionati e confermati dal PSC, sono programmate secondo quanto definito dall'Accordo territoriale per le aree produttive, tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio.</p>
Funzioni ammesse	<p>CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi:</p> <p>b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>c1. Attività manifatturiera industriali o artigianali</p> <p>c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi</p> <p>b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio</p> <p>b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli</p> <p>b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).</p> <p>b12. Attività terziarie specializzate ad elevato canco urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi</p> <p>b2. Pubblici esercizi</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p>
Indice perequativo e carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice perequativo Ip compreso fra 0,12 e 0,15 mq/mq</p> <p>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq./mq. di ST</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>L'area rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura, relativo alla gestione delle acque meteoriche, ed è soggetto pertanto alle disposizioni normative dell'art. 4.8 PTCP.</p> <p>L'ambito è compreso all'interno delle aree di rispetto "ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)".</p> <p>Dal punto di vista delle risorse storico - culturali, rientra nel Sottosistema A2 - della Via Emilia (Martignone). Una piccola porzione dell'ambito rientra nelle "aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004". l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centunazione (art. 8.2 PTCP)</p> <p>Lungo il no Carpineta tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142</p> <p>In prossimità del confine nord è presente un elettrodotto MT, soggetto alla determinazione della fascia di rispetto da parte dell'ente gestore.</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Poiché l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centunazione"

CIR Services
 Via Tavolara n° 102 - 41058 Vignola (Mo)
 Tel. 059 776177 - Fax 059 7701309
 P.IVA - 03382330367

Giuseppe Stan
Giuseppe Stan
Giuseppe Stan

	e in alcuni punti interferisce con le "Visuali verso il paesaggio agricolo/colinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti per garantire che l'assetto planivolumetrico previsto per l'insediamento soddisfi tali requisiti. Devono in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCIP, al quale si rimanda.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FUGAZZARO SILVANO Foglio 8 mappali 404, 405, 162, 189, 190, 15 FUGAZZARO GLORIA Foglio 8 mappali 11, 12, 17, 18,
Superficie territoriale interessata	ST = 83.396 mq.

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo della società che si insedierà nell'area, società che dovrà inoltre controfirmare l'atto d'obbligo presentato dal proponente. In mancanza, i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà esclusa dal POC. Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.
Prescrizioni urbanistiche	Ai sensi degli artt. 16 e A-14 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., l'ambito produttivo sovracomunale di nuovo insediamento deve essere attuato in applicazione degli obiettivi, criteri e prestazioni definite per le "aree produttive ecologicamente attrezzate - APEA" dalla DAL n.118 del 13 giugno 2007 ("Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate") e delle Linee guida definite dalla Provincia di Bologna (DGP n.399 del 25.09.2007).
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Da valutare le criticità relative all'acquedotto, al sistema fognario e alla rete gas.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Lo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC ha evidenziato per una parte dell'ambito la necessità dello studio di microzonazione sismica di III livello (verifiche di liquefazione/densificazione, cedimenti post-sisma; risposta sismica locale)
Prescrizioni della ValSAT - VAS	
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Diritti assegnati alla proprietà in base all'indice perequativo $I_p = 0,12 \text{ mq./mq.}$: Su = 83.396 x 0,12 = 10.007,5 mq. Diritti integrativi assegnati alla proprietà, fino alla concorrenza di $U_t = 0,30 \text{ mq./mq di ST}$: $Su \text{ max} = 83.396 \times 0,18 = \text{mq } 15.011,3$ SU assegnata in totale = mq. 25.000 CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con


 CIP Service
 Via Tavolara 17 - 41066 Vignola (Mo)
 Tel. 059 776111 - Fax 059 7701309
 P.N.A. - 03382330367

Fugazzaro
 Gloria Fugazzaro

	l'ambiente urbano b8. Attività di parcheggio c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi c6. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). b8. Attività di parcheggio b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi b2. Pubblici esercizi c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
Dotazioni territoriali richieste e proposte	RUE art. 3.16 comma 5: P1 = 3% ST = 1.000,8 mq. U = 12% ST = 4.003,0 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	da verificare

CIAZ
 SERVICE
 Via Tavoni 117 - 41058 Vignola (Mo)
 Tel. 059/776117 - Fax 059/770489
 P.IVA - 03382330367

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DI ALTRI IMPORTI RICHIESTI PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ **CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Produttivo (mq. 10.007,52)	€ 90,00 / mq di Su	€ 900.676,80
Valore attuale area (mq. 83.396)	€ 3.90 / mq di ST	€ 325.244,00
TOTALE VALORIZZAZIONE V		€ 575.432,40
Contributo di sostenibilità (40% V)		€ 230.172,96

■ **VALORE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI**

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST: Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo, pari a 0,80 x € 90,00 = € 72,00 Attribuzione al privato di diritti aggiuntivi (fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq) = mq. 14.992,5 (valore 80% del valore per il Produttivo)	SU mq	14.992,5
	€ 72,00 / mq di SU	€ 1.079.460,00

■ **OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI:**

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

Fagnano
 G. Fagnano

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo comunale attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana. Tra le opere da realizzare

- adeguamento di via Cassoletta nel tratto tra la via Emilia e l'accesso all'area (lunghezza m. 160, larghezza m. 2,00)

Le risorse derivanti dalla cessione di **diritti edificatori integrativi** saranno assegnate dal Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Accordo territoriale aree produttive:

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva delle aree produttive previste dal PSC sono definite dall'“Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell' Associazione Intercomunale Area bazzanese” sottoscritto il 29 giugno 2012; in particolare all'art. 9 “Perequazione territoriale” le Parti deliberano di istituire il “Fondo di compensazione”, definendo le aree soggette alla perequazione territoriale, le risorse afferenti il Fondo, e l'utilizzazione delle risorse.

Vista aerea dell'area di intervento

Stralcio PSC

Estratto catastale

Schema di assetto



Via Tavonni n. 17 - 41050 Vignola (Mo)
Tel. 059 776177 - Fax 059 7701309
P.IVA - 03382330367

[Handwritten signature]
Glorio Fugazzaro

Vista aerea dell'area di intervento



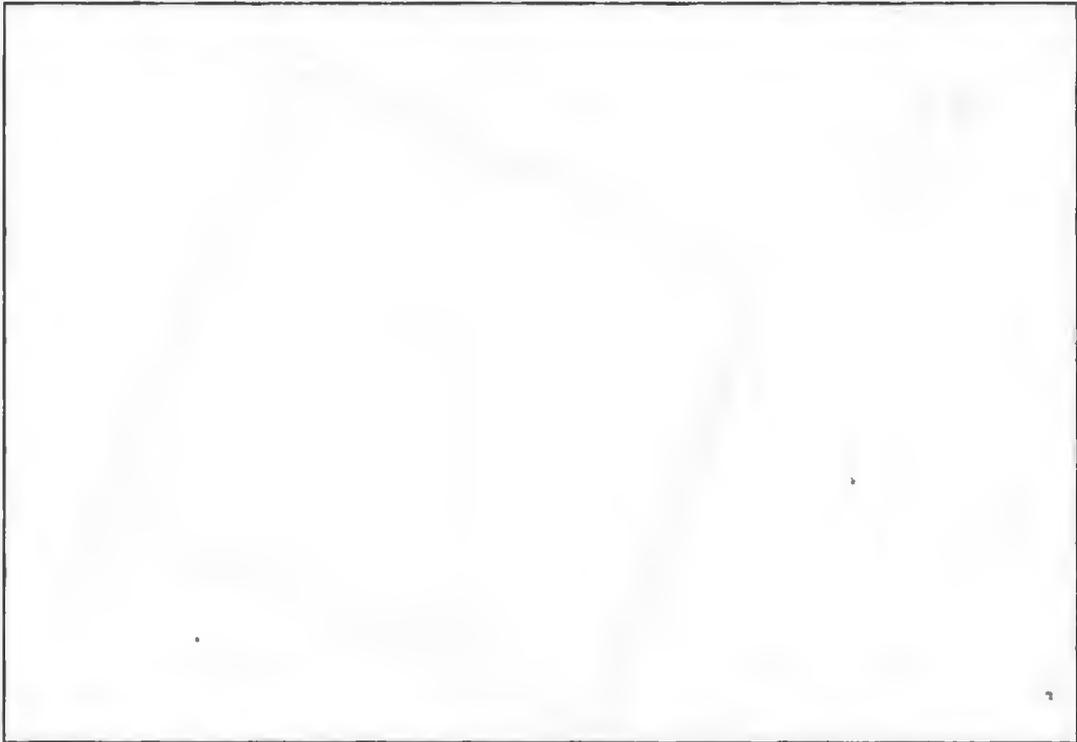
Stralcio PSC



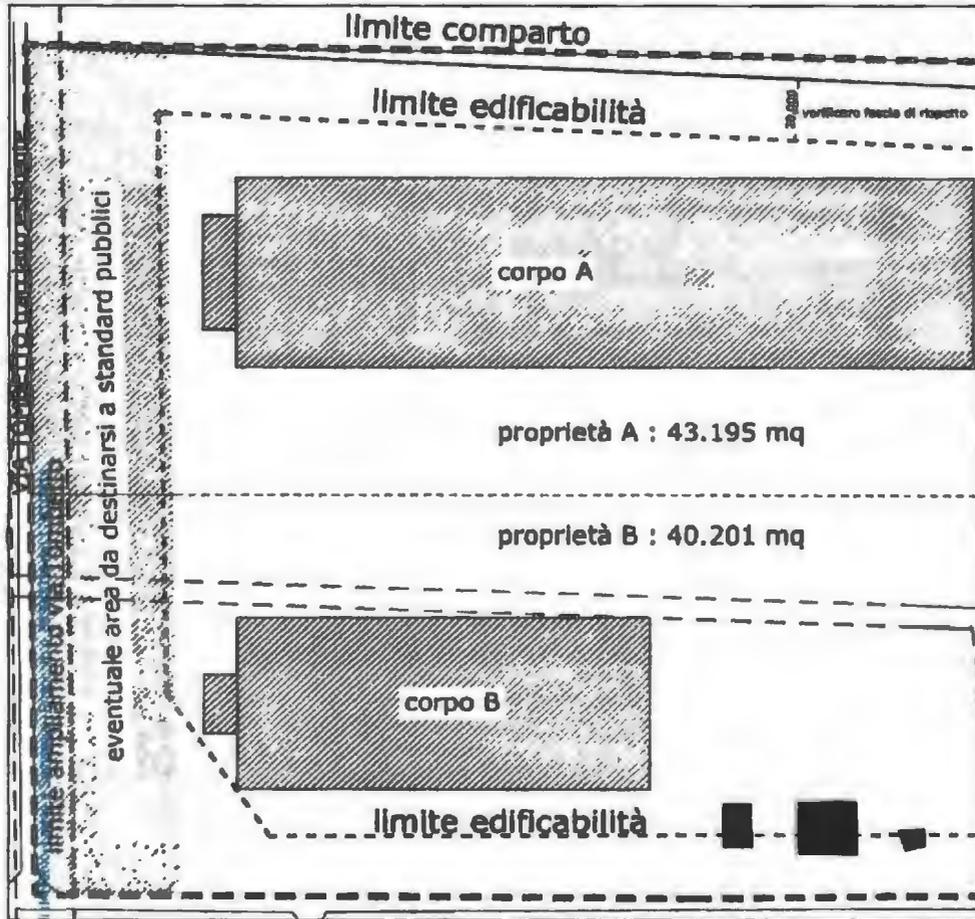

CLR Service
Via Tavemini 1/2 - 41058 Mantova (Mo)
Tel. 059 776177 - Fax 059 7701909
P.N.A. - 03382330367

F. Infanzano
Clara Fugazza

Estratto catastrale



Schema di assetto



CLAR
Service
Via Toloni di 117 - 41066 Vignola (MO)
Tel. 059 471177 - Fax 059 7101309
E-MAIL - 03982330367

Ing. Giuseppe Mario Fabio Ing. Enrico

3 MASTER PLAN	anno			2017																																																					
	me	se	settim	Aprile				Maggio					Giugno					Luglio					Agosto					Settembre					Ottobre					Novembre					Dicembre														
	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1															
	20	27	3	10	17	24	1	8	15	22	29	5	12	19	26	3	10	17	24	31	7	14	21	28	4	11	18	25	2	9	16	23	30	6	13	20	27	4	11	18	25	1															
	mar	mar	apr	apr	apr	mag	mag	mag	mag	mag	gio	giu	giu	giu	lug	lug	lug	lug	lug	ago	ago	ago	ago	set	set	set	set	ott	ott	ott	ott	ott	nov	nov	nov	nov	nov	dic	dic	dic	dic	gen															
Impegno contrattuale		inizio		fine																																																					
		12-apr		12-apr																																																					
Realizzazione magazzino																																																									
Progetto esecutivo		12-apr		28-apr																																																					
Permesso a costruire		28-apr		31-lug																																																					
10.000 mq disponibili				16-ott																																																					
25.000 mq disponibili				10-nov																																																					
Attrezzatura																																																									
Installazione scaffali		16-ott		01-dic																																																					
Installazione LAN		16-ott		10-nov																																																					
Materiali																																																									
Riempimento magazzino		01-dic		31-dic																																																					
GO-LIVE																																																									



 CIR Service

 Mio-Tovoni n° 117 41056 Mignola (Mo)

 Tel. 059 726177 - Fax 059 7701309

 PIVA - 03982330367

Superano tutto questo progetto

SCADENZA 25/07/2024

Diritti E. 5,42

AU 3675607

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
CASTELFRANCO EMILIA

CARTA D'IDENTITA'
N° AU 3675607

DI
FUGAZZARO
GLORIA

IP28 - CIV - ROMA

FUGAZZARO

Cognome

GLORIA

Nome

nato il **25/07/1961**

fatto n **3686 p. 1 A 1961**

d **BOLOGNA 80**

Cittadinanza **ITALIANA**

CASTELFRANCO EMILIA

VIA CASSOLA DI SOTTO 41 INT. 2

CONIUGATA

NOTATI E CONTRASSEGNI

1.80

CASTANI

VERDI

Articoli



titolare **Gloria Fugazzaro**

CASTELFRANCO E.M. 12/10/2013

Impronta del
indice anulare

IL FUNZIONARIO DELEGATO



CLR
Set vice
Via Tavoni n° 17 - 41059 Vignola (Mo)
Tel. 059 776177 - Fax 059 781309
P.IVA - 03682330367

Gloria Fugazzaro
Castelfranco Emilia

CLR Service
Via Tavoni n° 112 - 41058 Vignola (Mo)
Tel. 059 724177 Fax 059 7207309
E.WAC 03382338367

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTE REGIONALE DEI SERVIZI



Codice Fiscale **FGZGLR61L65A944M** Sesso **F**

Cognome **FUGAZZARO**

Nome **GIUSEPPE**

Data di scadenza **29/11/2020**

Luogo di nascita **NOLOGNA**

Provincia **BO**

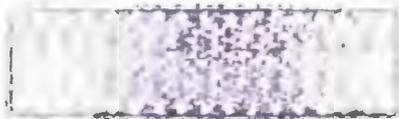
Data di nascita **25/07/1961**

Reg. sanit. regione

Fugazzaro Giuseppe

SCADE IL 19/08/2025

AV 7623375



REPVBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
SAVIGNANO SUL PANARO

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 7623375

DI

CORTESI
RENATO

CORTESI
RENATO
19/08/1955
103 I A
ALFONSINE (RA)
ITALIANA
SAVIGNANO SUL PANARO
VIA G. TAVONI 387

=====

=====

1.75
GRIGI
CASTANI
n.n.



Renato Cortesi

SAVIGNANO SUL PANARO

19/03/2015

Renato Cortesi
 R. Cortesi
 Via G. Tavoni 387
 Savignano sul Panaro

CLR Service
 Via Tavoni n° 117 - 41056 Vignola (Mo)
 Tel. 059 724177 - Fax 059 7701309
 P.N.A. - 03382330367

Renato Cortesi
 Professore



CORTESI
 RENATO 19/08/1955
 CRTRNT55M19A191D SSN-MIN SALUTE - 500001
 80380000800075415689 12/01/2015

TESSERA SANITARIA 

Codice Fiscale CRTRNT55M19A191D 12/01/2015

Cognome: CORTESI
 Nome: RENATO
 Località: ALFONSINE
 Provincia: RA
 Data di nascita: 19/08/1955

 **Service**
 Via Tavemni n° 17 41038 Vignola (Mo)
 Tel. 059 706177 - Fax 059 7701909
 P.IVA - 03382330367

Amministratore
Giuseppe Paganaro

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La sottoscritta: FANTUZZI VINCENZINA, nata a Crespellano (BO) il 25/07/1936 e residente a Castelfranco Emilia (MO), via Circondaria Nord 129, C.F. FNTVCN36L65D158M, in qualità di proprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 7 mapp.le 245;

Il sottoscritto: Renato Cortesi in qualità di legale rappresentante della soc. CLR SERVICE srl con sede in Via Tavoni 1/7 Vignola (MO) in accordo con la società disposta ad insediarsi nel lotto indicato, e operatore interessato all'esecuzione degli interventi; Come evidenziato nel Vs. modulo Scheda informativa Martignone 4.

PREMESSO CHE

- –la sottoscritta: FANTUZZI VINCENZINA, nata a Crespellano (BO) il 25/07/1936 e residente a Castelfranco Emilia (MO), via Circondaria Nord 129, C.F. FNTVCN36L65D158M, in qualità di proprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 7 mapp.le 245 avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 04.17.55;
- –la Soc. CLR Service Srl è operatore interessato all'esecuzione degli interventi nell'area sopra citata posta in Comune di Valsamoggia, localita' Crespellano, in forza di accordo con la Proprietà.
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2028/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 42;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- –con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- –con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;


CLR Service
Via Tavoni n° 1/7 - 41038 Vignola (Mo)
Tel. 059 776177 - Fax 059 7701802
P.IVA - 03382330367

Vincenzina Fantuzzi

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione produttiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune in qualità di "Contributo di Sostenibilità" ,l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nonché l'importo derivante dalla valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati di cui alla stessa scheda tecnico/economica, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che i signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl, tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, alle condizioni e nei termini di seguito indicati;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. e fatte salve le condizioni risolutive di seguito indicate.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà


Via Tavagnin n° 1/2 - 41068 Vignola (Mo)
Tel. 059 776147 - Fax 059 7701309
P.IVA - 03382330367

Vincenzina Fantuzzi

richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo. L'Amministrazione comunale nulla avrà pertanto a pretendere per qualsivoglia ragione o causa dai privati proprietari.

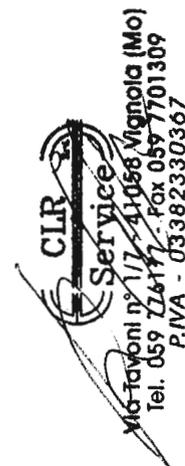
b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Parte dell'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 7 con il mapp.le 245, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013) che potrà essere presentata a seguito dell'adozione del P.O.C. subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl. nelle qualità sopra richiamate, per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in



Vincenzina Fantuzzi

funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5) a presentare entro 24 mesi dall'approvazione del POC il PUA per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;

6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

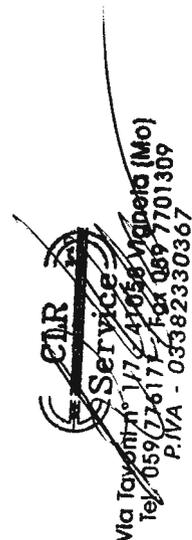
d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- - le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- - al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- - sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- - sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti



Vincenzo Jantony

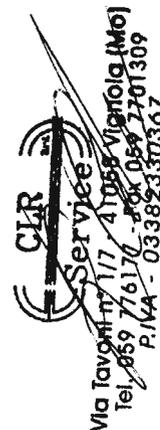
l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;

- - sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;
- - Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
- - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.
- - I signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl hanno la facoltà di revocare/risolvere unilateralmente il presente atto d'obbligo, dandone comunicazione al Comune di Valsamoggia a mezzo lettera raccomandata AR, da inviarsi almeno 15 giorni prima della data di approvazione del P.O.C.
- - Tutte le obbligazioni assunte con il presente atto dai signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl sono pertanto condizionate (condizione risolutiva) all'eventuale esercizio del recesso dai presenti impegni, da comunicarsi nei termini sopra indicati.

A tale fine il Comune di Valsamoggia (a seguito dell'adozione del P.O.C.) dovrà comunicare ai signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl la data di approvazione del P.O.C. (quando stabilita), con preavviso di almeno 40 giorni, a mezzo lettera raccomandata AR. In mancanza di tale comunicazione i termini di recesso saranno sospesi e posticipati in ragione della data di ricevimento di tale comunicazione ed in mancanza fino a 30 giorni dopo la data di approvazione del P.O.C.

Nel caso di recesso dal presente atto d'obbligo da parte dei signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl nei termini sopra indicati, il Comune di Valsamoggia NON avrà nulla a pretendere per qualsivolgia ragione e causa, relativa, dipendente o derivante dal presente atto, nei confronti dei signori FANTUZZI VINCENZINA e CLR Service Srl nelle qualità sopra richiamate, per loro, successori ed aventi causa.

- - Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- - I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- - Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:



Vincenzina Fantuzzi

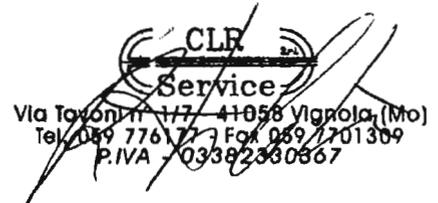
- - copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- - scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;
-

Letto, approvato e sottoscritto

Valsamoggia, li 17.03.2017

Sig. Fantuzzi Vincenzina

Sig. Renato Cortesi per CLR Service srl



Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità



Denominazione e sigla	42	MARTIGNONE - 4	APS.Mi2
Localizzazione	Via Tombetto		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 21.294 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>L'ambito produttivo del Martignone è stato individuato nel PTCP della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovracomunale suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive logistiche e del commercio non alimentare (art. 9.1).</p> <p>L'ambito del Martignone, in qualità di ambito con potenzialità di sviluppo strategiche vista l'assenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici nonché la sua valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali, è vocato a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui la stessa potrà manifestarsi. L'ambito è inoltre vocato alla qualificazione dell'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali per perseguire la progressiva trasformazione in area ecologicamente attrezzata - APEA.</p> <p><i>Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito:</i> Le nuove previsioni urbanistiche, comprendenti i residui non convenzionati e confermati dal PSC, sono programmate secondo quanto definito dall'Accordo territoriale per le aree produttive, tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio.</p>
Funzioni ammesse	<p>CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi:</p> <p>b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali</p> <p>c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi</p> <p>b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio</p> <p>b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli</p> <p>b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).</p> <p>b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi</p> <p>b2. Pubblici esercizi</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p>
Indice perequativo e carichi insediativi massimi ammessi	<p>Indice perequativo Ip compreso fra 0,12 e 0,15 mq/mq</p> <p>Carico insediativo massimo Ut = 0,30 mq./mq.di ST</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>L'area rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche; ed è soggetto pertanto alle disposizioni normative dell'art. 4.8 PTCP.</p> <p>L'ambito è compreso all'interno delle aree di rispetto "ENAC - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art. 707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione)".</p> <p>Dal punto di vista delle risorse storico - culturali, rientra nel Sottosistema A2 - della Via Emilia (Martignone). Una piccola porzione dell'ambito rientra nelle "aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004"; parte dell'ambito interferisce con le "Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo/collinare da salvaguardare"; l'ambito è interessato da viabilità storica (via Emilia) ed è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione (art. 8.2 PTCP)</p> <p>È in parte attraversato da un elettrodotto AT da 132 kV</p>

24.03.2017

V. Jambor

Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Poiché l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione" e in alcuni punti interferisce con le "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti in fase attuativa dell'insediamento. Devono in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP, al quale si rimanda.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FANTUZZI VINCENZINA Foglio 7 mappali 245 parte
Superficie territoriale interessata	ST = 21.294 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Entro l'approvazione del POC dovrà essere comunicato il nominativo della società che si insedierà nell'area, società che dovrà inoltre controfirmare l'atto d'obbligo presentato dal proponente. In mancanza, i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta sarà esclusa dal POC.. Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC. Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.
Prescrizioni urbanistiche	Ai sensi degli artt. 16 e A-14 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., l'ambito produttivo sovracomunale di nuovo insediamento deve essere attuato in applicazione degli obiettivi, criteri e prestazioni definite per le "aree produttive ecologicamente attrezzate - APEA" dalla DAL n.118 del 13 giugno 2007 ("Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia-Romagna di aree ecologicamente attrezzate") e delle Linee guida definite dalla Provincia di Bologna (DGP n.399 del 25.09.2007).
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	In base alla definizione del nuovo tracciato della viabilità (variante sud via Emilia) sarà possibile in sede attuativa definire le modalità di insediamento. Da valutare le criticità relative all'acquedotto, al sistema fognario e alla rete gas.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Lo studio di microzonazione sismica effettuato dal PSC ha evidenziato per una parte dell'ambito la necessità dello studio di microzonazione sismica di III livello (verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; risposta sismica locale)
Prescrizioni della ValSAT - VAS	
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Su = mq 21.294 x 0,12 mq = 2.555,3 mq. L'azienda intende utilizzare l'intera area di proprietà per la realizzazione della propria sede Usi ammessi: CATEGORIA C) Produttiva, limitatamente agli usi: b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano b8. Attività di parcheggio c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

	<p>c2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p> <p>c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia</p> <p>CATEGORIA D) Direzionale, limitatamente agli usi</p> <p>b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio</p> <p>b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli</p> <p>b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).</p> <p>b8. Attività di parcheggio</p> <p>b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico</p> <p>CATEGORIA F) Commerciale, limitatamente agli usi</p> <p>b2. Pubblici esercizi</p> <p>c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>RUE art. 3.16 comma 5:</p> <p>P1 = 3% ST = 255,53 mq.</p> <p>U = 12% ST = 1.022,11 mq.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Il Polo del Martignone è classificato come "Nuovo Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale". Nello specifico sulla base delle soglie dimensionali e delle tipologie ammesse dal PTCP si conviene sulla possibilità di insediare nel polo Grandi Strutture Non Alimentari di livello superiore e inferiore all'interno di Aree Commerciali Integrate. L'attuazione sarà disciplinata da uno specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 9.5 richiamato, e sarà subordinata alla effettiva entrata in funzione del casello di Crespellano sulla autostrada A1, e della relativa bretella di collegamento con la via Emilia, oltre che agli interventi previsti dalla D.C.R. n. 1253/1999, in ordine ai requisiti per la realizzazione degli insediamenti commerciali. L'Accordo Territoriale di cui sopra sarà sottoscritto dai Comuni dell'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia, ai quali saranno conferite tutte le risorse relative alla perequazione urbanistica e territoriale.</p>
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	<p>Contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.</p> <p>Opere da definire secondo le modalità previste per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale.</p>
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Produttivo (SU = mq 2.555,3)	€ 90,00 / mq di SU	€ 229.975,20
Valore attuale area	€ 3,90 / mq di ST	€ 83.046,60
INVCREMENTO DI VALORE V		€ 146.928,60
Contributo di sostenibilità (40% V)		€ 58.771,44

■ VALORE AREA DI MANCATA CESSIONE

ST "virtuale" relativa alla SU assegnata: $SU / 0,30 = 8.517,7$ mq.		
ST aggiuntiva (non ceduta all'Amministrazione):		
$21.294 - 8.517,7 = 12.776,3$ mq., valorizzata al 30% della SU che può generare: $mq. 12.776,3 \times 0,30 \times 90,00 \times 30\%$	$0,30 \times 90,00 \text{ € / mq di SU}$	€ 103.488,03

24.03.2017

Via Javon n° 117 - 41058 Vignola (Mo)
 Tel. 059 776177 - Fax 059 7701309
 P.IVA 038862830367

Service

Vicepres. Jambury

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA MANCATA CESSIONE DI AREE

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

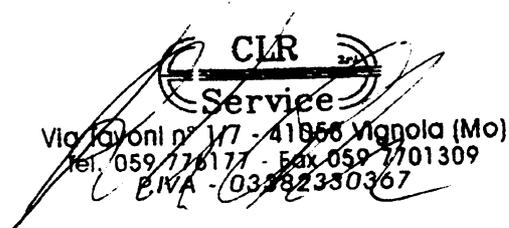
In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo comunale attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Le risorse derivanti dalla **cessione di aree aggiuntive** saranno assegnate dal Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

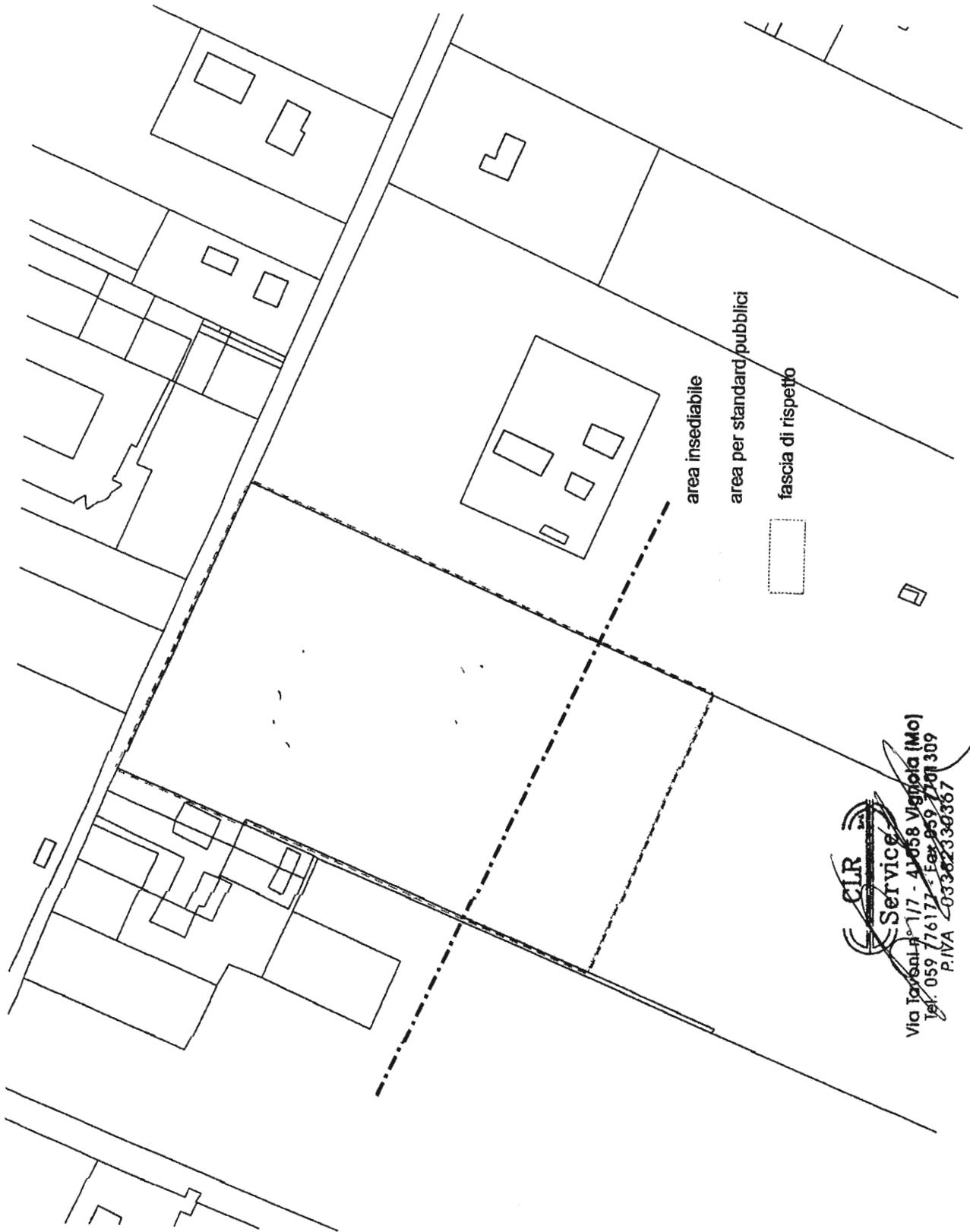
Accordo territoriale aree produttive:

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva delle aree produttive previste dal PSC sono definite dall'"Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell' Associazione Intercomunale Area bazzanese" sottoscritto il 29 giugno 2012; in particolare all'art. 9 "Perequazione territoriale" le Parti deliberano di istituire il "Fondo di compensazione", definendo le aree soggette alla perequazione territoriale, le risorse afferenti il Fondo, e l'utilizzazione delle risorse.

Vicenza Gentola



24.03.2017



area insediabile
area per standard pubblici
fascia di rispetto



Via Jovanotti n° 117 - 41068 Vigonola (Mo)
Tel. 059 716172 - Fax 059 7101309
P.IVA 03362330367

Vincenzo Jantrop

SCADE IL 19/08/2025

AV 7623375



REPVBBLICA ITALIANA



COMVNE DI
SAVIGNANO SUL PANARO

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 7623375

DI

CORTESI
RENATO

CLR
Service
Via Tavoni 387 - 41058 Vignola (Mo)
Tel. 059/776177 Fax 059/7701309
PIVA - 03382680667

CORTESI
RENATO
19/08/1955
103 I A
ALFONSINE (RA)
ITALIANA
SAVIGNANO SUL PANARO
VIA G. TAVONI 387

=====

=====

1.75
GRIGI
CASTANI
n. n.



Renato Cortesi

SAVIGNANO SUL PANARO 12/03/2015

H. S. DE...
L. ...
VIA...

Vicensy Janting



CORTESI
 RENATO 19/08/1955
 CRTRNT55M19A191D SSN-MIN SALUTE - 500001
 80380000800075415689 12/01/2015

TESSERA SANITARIA

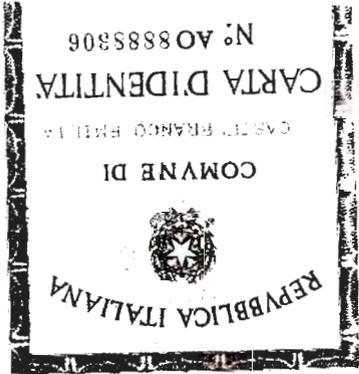
Codice Fiscale CRTRNT55M19A191D 12/01/2015

Cognome CORTESI
 Nome RENATO
 Località ALFONSINE
 Provincia RA
 Data di nascita 19/08/1955

Dei sanitari regionali

CLR
 Service
 Via Geyoni n° 117 - 41059 Vignola (MO)
 Tel. 059 776177 - Fax 059 7781309
 P.IVA : 03882330367

Vicenna Fontana



CARTA D'IDENTITÀ
 COMUNE DI
 CASTELFRANCO EMILIA

N° A08885306

DATA SCADENZA 18/07/2018

Cognome **FANTUZZI**
 Nome **VINCENZINA**
 Data di nascita **25/07/1936**
 Sesso **F**
 Comune di nascita **CRESPELLANO** **BO**
 Nazionalità **ITALIANA**
 Circondario di nascita **CASTELFRANCO EMILIA**
 Circondario di residenza **CIRCONDARIA NORD, 129**
 Stato civile **ugt PRANDINI**
 Professione *********
 Note **CONIUGATA E CONVIVENTE SALERNTI**
 Statura **1,68**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **AZZURRI**
 Segni particolari ********

Firma del titolare **Vincenzina Fantuzzi**
 Castelfranco E. il **11/07/2008**
 Firma del direttore **FUNZIONARIO DE**
 Ufficio anagrafe **Uff. Anagrafe**

CIR Service
 Via Piovoni n° 171 - 41056 Vignola (Mo)
 Tel. 059/776177 - Fax 059/7701309
 EWA - 039/82330367

Vincenzina Fantuzzi



Calcolo Codice Fiscale

Calcola il codice fiscale online

CODICE FISCALE FNTVCN36L65D158M

COGNOME FANTUZZI

NOME VINCENZINA

SESSO F

LUOGO DI NASCITA CREPELLANO

PROVINCIA (SIGLA) BO

DATA DI NASCITA 25 07 1936

CIR Service
Via Javvoti n° 117, 41058 Vignola (Mo)
Tel. 059 776177 Fax 059 7701309
P.IVA 03382830367

Vincenzina Fantuzzi

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: **ZACCHI GABRIELE**, nata a Crespellano (BO) il 03/08/1935 e
residente a Valsamoggia (BO), via Larga 11/A – località Crespellano, C.F.
ZCCGRL35M03D158P, in qualità di proprietario dell'immobile contraddistinto presso
il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione Crespellano al Fg. 5 mapp.le
569;

PREMESSO CHE

- il Sig. **ZACCHI GABRIELE** è proprietario dell'Immobile posto in Comune di
Valsamoggia, Località Crespellano in Via Chiesa identificato al Catasto Terreni del
Comune di Valsamoggia Sezione Crespellano al Fg. 5 con il mapp.le 569 avente
superficie catastale complessiva pari a Ha. 02.17.89;

- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha
pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli
operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le
strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2040/2016 ha presentato all'Ufficio di
Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n.
45;

- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è
stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del
POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato
approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la
definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi

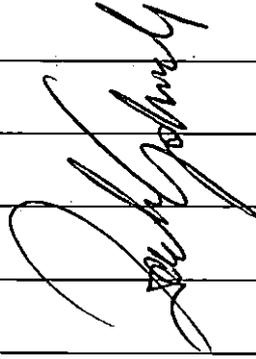
allegati;

- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto in precedenza citato, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune l'importo previsto in qualità di "Contributo di Sostenibilità", oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. ZACCHI GABRIELE, come in precedenza identificato, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

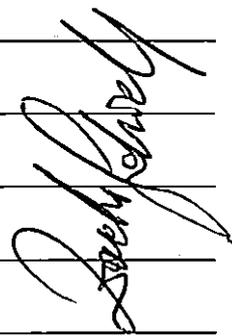




	<p>a) Oggetto del presente atto d'obbligo</p>
	<p>Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di</p>
	<p>trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del</p>
	<p>Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di</p>
	<p>seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario</p>
	<p>dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto</p>
	<p>condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del</p>
	<p>Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.</p>
	<p>Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di</p>
	<p>approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto</p>
	<p>unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà</p>
	<p>dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti</p>
	<p>chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi</p>
	<p>positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso</p>
	<p>nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.</p>
	<p>b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio</p>
	<p>Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione</p>
	<p>Crespellano al Fg. 5 con il mapp. le 569, secondo i parametri riportati nella scheda</p>
	<p>tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di</p>
	<p>costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una</p>
	<p>valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva</p>
	<p>approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è</p>
	<p>sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione</p>
	<p>della convenzione attuativa.</p>
	<p>TUTTO CIO' PREMesso E CONSIDERATO</p>
	<p>3</p>

Il sig. Zacchi Gabriele per se, successori ed aventi causa, nelle qualità sopra richiamate, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare, a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;



b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica

richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli

interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche,

anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e

gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente

necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento

e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5) a presentare entro 24 mesi dall'approvazione del POC il PUA per la Su

assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le

prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori

decadono di diritto;

6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in

cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento,

verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

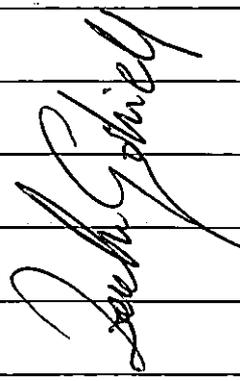
d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da

realizzare;

7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione

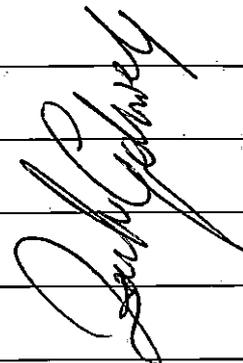
attuativa a mezzo di fidejussione assicurativa con primaria compagnia, di.



adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;
- Laddove il proponente o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita



variante.

- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

VALSANOCCIA 26/03/2017

Sig.

Sig. ZACCHI GABRIELE

sig. in qualità di

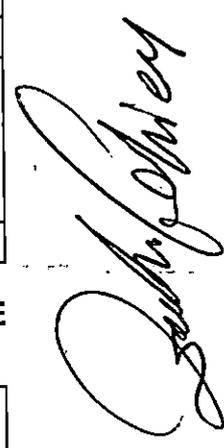
Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Denominazione e sigla	45	CALCARA	AUC.r
Localizzazione	Via Larga, Calcara		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 8.000 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Il PSC assegna a tali ambiti obiettivi e politiche di riqualificazione e rigenerazione funzionale e morfologica del tessuto urbano esistente (attraverso interventi di miglioramento, sostituzione e integrazione del patrimonio edilizio, degli spazi pubblici e delle infrastrutture), con applicazione dei criteri della perequazione. La consistenza di tali interventi è da commisurare alla dotazione dei servizi, secondo gli indirizzi del PTC.P.
Funzioni ammesse	Residenza e usi urbani compatibili
Carichi insediativi ammessi	Uf = 0,20 mq/mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli alla navigazione aerea (art.707 c. 1,2,3,4 Codice della navigazione: CS - Superficie Conica - Quota: 36,67 + 45 = 81,67 m .s.l.m - Pendenza: 1:20 pari al 5% - Quota finale: 81,67 + 100 = 181,67 m .s.l.m . L'area è comunque soggetta a valutazione specifica di ENAC.
Zonizzazione acustica comunale	Classe III



2- INTESATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	ZACCHI GABRIELE Foglio 5 mappali 569
Superficie territoriale interessata	ST = 8.000 mq (100% dell'ambito di nuovo insediamento)

3- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Insedimento residenziale Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Prescrizioni urbanistiche	Caratteri dell'edificato congruenti con il contesto
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	È necessaria la verifica delle reti esistenti, se adeguate all'intervento.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	È richiesto l'approfondimento sismico di livello 3, da effettuarsi a cura dei proponenti.
Prescrizioni della ValSAT - VAS	-----
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU assegnata = mq 1.350 Usi ammessi: residenza e usi compatibili
Dotazioni territoriali	RUE art. 3.1.6 comma 5: P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq 270 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq. 1.215
Idoneità urbanistica usi commerciali	No
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero ambito
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Vedi cartografia

4- VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E DI ALTRI IMPORTI RICHIESTI PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Del. G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

Residenza mq. 1.350	€ 140 / mq di SU	€ 189.000,00
Valore attuale area privata (VAM) mq. 8.000	€ 2,80 / mq di ST	€ 22.400,00
Incremento di valore V		€ 166.600,00
Contributo di sostenibilità (45% V)		€ 74.970,00

■ VALORE AREA DI MANCATA CESSIONE

ST "virtuale" relativa alla SU assegnata: $SU / 0,20 = 6.750$ mq.		
ST aggiuntiva (non ceduta all'Amministrazione): 8.000 – 6.750 = 1.250 mq., valorizzata al 30% della SU che può generare: $mq. 1.250 \times 0,20 \times 140,00 \text{ €} \times 30\%$	30% di 140,00 € / mq di SU	€ 10.500,00

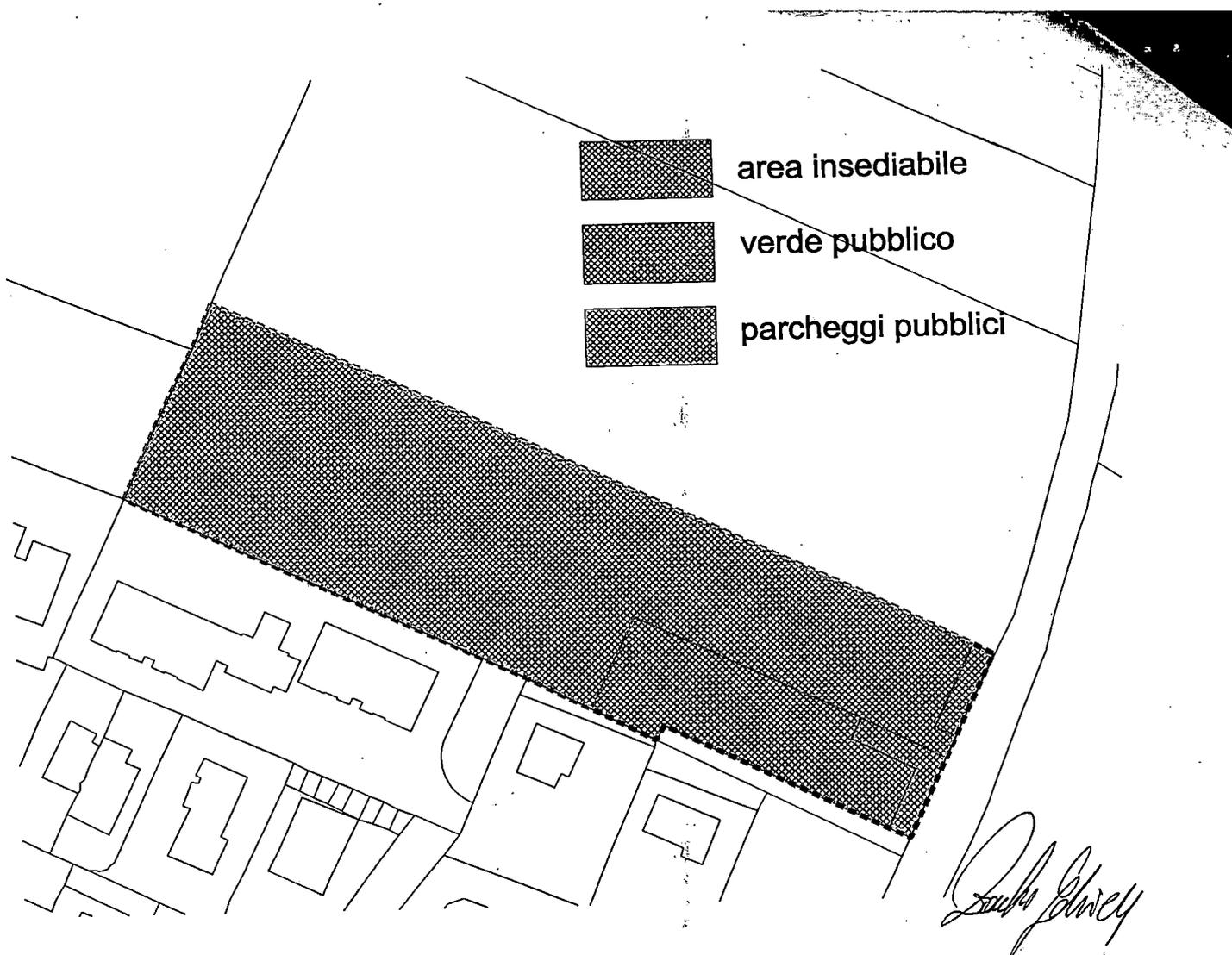
■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E DELLE RISORSE DERIVANTI DALLA MANCATA CESSIONE DI AREE

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree urbane circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

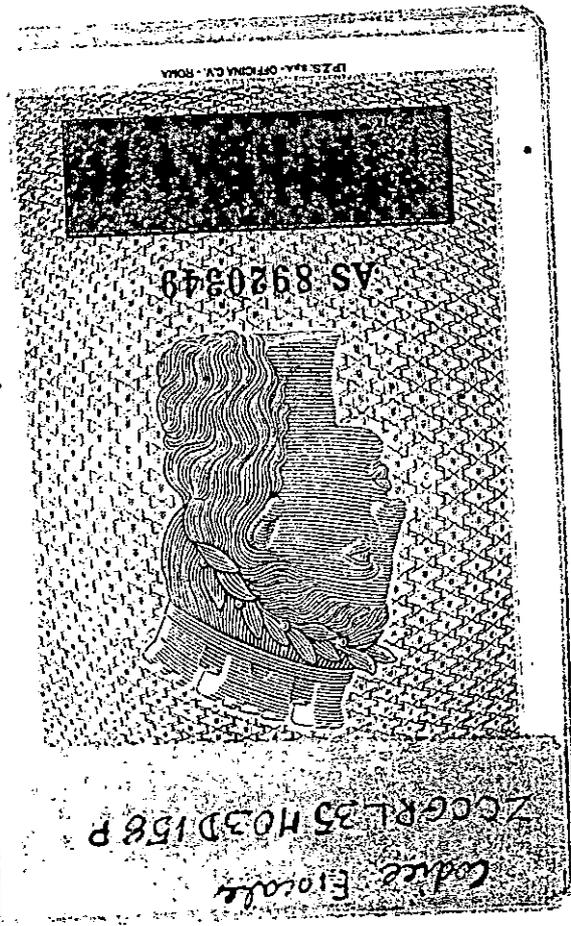
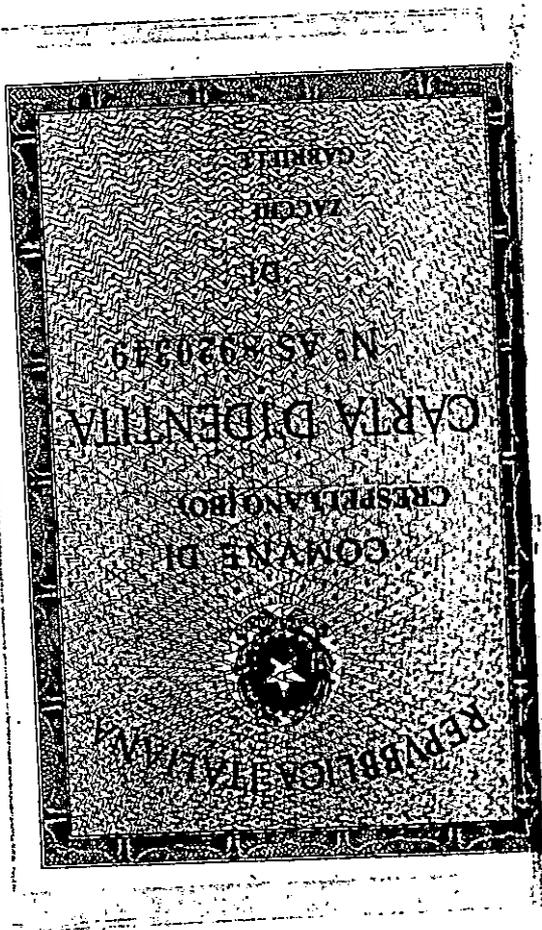
Le risorse derivanti dalla cessione di aree aggiuntive saranno assegnate dal Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.



Luigi Jorway

Zachowicz

Samoggia



SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: MONZALI GIUSEPPE, nato a Crespellano (BO) il 31/08/1956 e residente a Valsamoggia – Località Crespellano (BO), via Cassola 10, C.F. MNZGPP56M31D158P, proprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 29 mapp.li 62, 66, 261, 263;

PREMESSO CHE

- il Sig. MONZALI GIUSEPPE è proprietario degli Immobili posti in Comune di Valsamoggia, Località Crespellano via Cassola, 10 identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 29 con i mapp.li 62, 66, 261, 263 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha. 01.86.92;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 2 Marzo 2016 al prot. 2061/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n. 50;
- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;
- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso

Monzali Giuseppe

**Unione della Valle del Samoggia
N. 0002354 del 18/03/2017 - Arrivo**

06 04 - UFFICIO DI PIANO - URBANISTICA-



03700620170002354A01

corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto il soggetto in precedenza citato, nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione agricola (compresa attività di contoterzismo) sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune l'importo previsto in qualità di "Contributo di Sostenibilità", oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. MONZALI GIUSEPPE come in precedenza identificato, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- a) Oggetto del presente atto d'obbligo



Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Crespellano al Fg. 29 con i mapp.li 62, 66, 261, 263, secondo i parametri riportati nella scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

il Sig. MONZALI GIUSEPPE come in precedenza identificato, nella richiamata

3



qualità, per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento , in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;
- 3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4) a effettuare , a propria cura e spese:
 - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

Manuela Finocchi

- b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
 - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC la richiesta di titolo abilitativo per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;
- 6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento, verranno precisati:
- a) opere e impianti da realizzare;
 - b) ubicazione degli stessi;
 - c) tempi e modi della loro realizzazione;
 - d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;
 - e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- 7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione



attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo ;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate.
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:
 - agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
 - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita

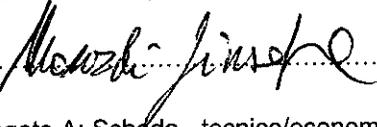


variante.

- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.
- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:
- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

VALSAMOGGIA, li 18 MARZO 2017

Sig. 

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità

Unione della Valle del Samoggia
N. 0002354 del 18/03/2017 - Arrivo

06 04 - UFFICIO DI PIANO - URBANISTICA-



03700620170002354A01

Denominazione e sigla	50	CASSOLA (sede attività conto terzi)	AVP - IP.a
Localizzazione	Strada Provinciale n. 27, via Cassola 10		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 6.976
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Obiettivi prioritari del PSC negli ambiti AVP sono: a) tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola; b) favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione. In questi ambiti è consentito il recupero, la riqualificazione, il completamento e l'ampliamento degli edifici aziendali esistenti
Funzioni ammesse	Usi agricoli, compresa l'attività di contoterzismo
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	Per le attività di contoterzismo: incremento di SU pari al 20% di SUE
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Nessun vincolo
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Si applicano: - l'art. 4.6.4 del RUE, comma 4: "In questi ambiti non sono ammesse attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzino/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività" - l'art. 4.7.2 delle Norme del RUE, in particolare: "I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungenti nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio. Le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista"
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Giuseppe Monzali Foglio 29 mappali 62, 66, 261, 263
Superficie territoriale interessata	ST = 6.976 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento consiste nella demolizione di un fabbricato rurale non più funzionale all'attività agricola e nella sua ricostruzione come deposito per attrezzature dell'attività di contoterzismo, con ampliamento della SU in applicazione dell'art. 4.7.10 comma 2 delle Norme del RUE: "Per le altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo, (...) Interventi comportanti ampliamento, cambio d'uso o demolizione e ricostruzione possono essere programmati nel POC
---	---



	entro il limite del 20% di incremento della Su esistente negli edifici utilizzati ed in quelli da recuperare" Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Prescrizioni urbanistiche	Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nell'ambito del centro aziendale esistente.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	È richiesto l'approfondimento sismico di livello 3, da effettuarsi a cura dei proponenti.
Prescrizioni della ValsAT - VAS	
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	Su = 184,0 mq. oltre a mq. 154,9 derivanti dalla demolizione di una porzione di un fabbricato dismesso. Usi ammessi: d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili, limitatamente all'attività in Conto Terzi
Idoneità urbanistica usi commerciali	No
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC
Modalità di attuazione	Intervento diretto attraverso Permesso di costruire convenzionato
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	Nessuna

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera n. del)

INCREMENTO DI VALORE V - Uso agricolo in ambito AVP (parametro per il produttivo) – SU = 184,0 mq.	125 € / mq SU	€ 23.000,00
Contributo di sostenibilità (25% V)		€ 5.750,00

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

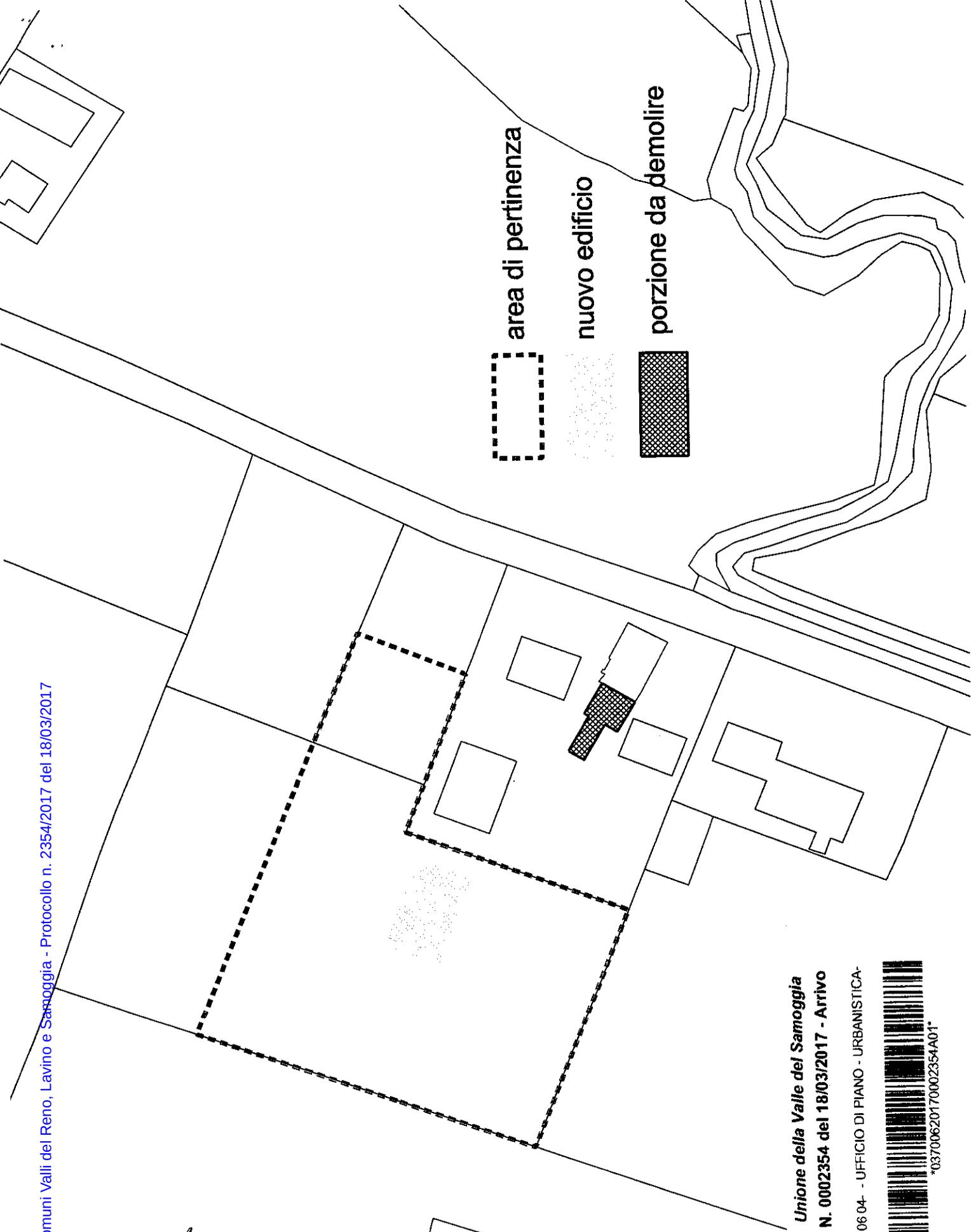
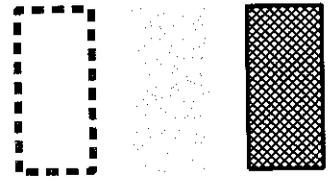
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000.

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.



Marcello Pivano

area di pertinenza
nuovo edificio
porzione da demolire

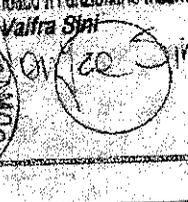


Unione della Valle del Samoggia
N. 0002354 del 18/03/2017 - Arrivo

06 04 - UFFICIO DI PIANO - URBANISTICA-



03700620170002354A01

Cognome MONZALI	 <p>Firma del titolare <i>Monzali Giuseppe</i> Valsamoggia 22/01/2015 IL SINDACO Imprints del capo ufficio sindaco Per ordine del Sindaco il Funzionario incaricato <i>Vaira Sini</i>  </p>
Nome GIUSEPPE	
nato il 31/08/1956	
(anno n. 51 P.I. S.A. 1956)	
a CREPELLANO (BO)	
Cittadinanza ITALIANA	
Residenza VALSAMOGGIA	
Via VIA CASSOLA 18 CREPELLANO	
Stato civile CONIUGATO	
Professione	
CONNOTRINI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura 1,70	
Capelli BIANCHI	
Occhi VERDI SCURI	
Segni particolari NESSUNO	

 <p>SCADENZA 31/08/2025</p> <p>Euro 5,42</p> <p>AV 2617560</p> <p>REPUBBLICA ITALIANA</p> <p>COMUNE DI VALSAMOGGIA</p> <p>CARTA D'IDENTITA'</p> <p>N° AV 2617560</p> <p>DI</p> <p>MONZALI</p> <p>GIUSEPPE</p>	

Unione della Valle del Samoggia
N. 0002354 del 18/03/2017 - Arrivo

06 04 - UFFICIO DI PIANO - URBANISTICA-



03700620170002354A01

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti:

GIANCARLO BUSI, nato a Bologna il 12/07/1946 e residente a Zola Predosa (BO),
via Giacomo Leopardi 12/4, C.F. BSUGCR46L12A944R, comproprietario degli
immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia
Sezione di Monteveglio al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945 e presidente dell'Associazione
VoloClub Arcobaleno con sede a Zola Predosa via Roma 65;

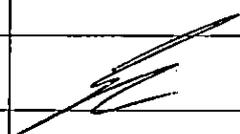
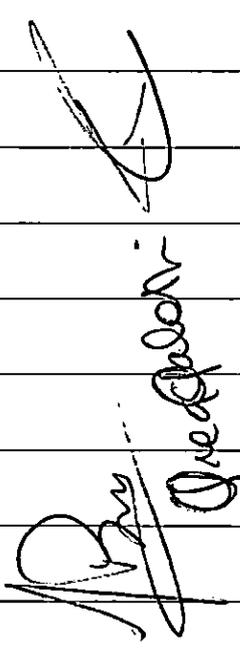
CAMPI PIERO, nato a Forlì il 01/07/1953 e residente a Zola Predosa (BO), via
Predosa 76, C.F. CMPPRI53L01D704W, comproprietario degli immobili
contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di
Monteveglio al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945;

CANDIOTTO GIANPAOLO, nato a Venezia il 05/03/1961 e residente a Casalecchio
di Reno (BO), via Belvedere 4/2, C.F. CNDGPL61C05L736V, comproprietario degli
immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia
Sezione di Monteveglio al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945;

GALASSI GREGORIO, nato a Bologna il 21/11/1996 e residente a Casalecchio di
Reno (BO), via del Lido 24, C.F. GLSGGR96S21A944V è comproprietario degli
immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia
Sezione di Monteveglio al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945;

PREMESSO CHE

- il sig. GIANCARLO BUSI, nato a Bologna il 12/07/1946 e residente a Zola
Predosa (BO), via Giacomo Leopardi 12/4, C.F. BSUGCR46L12A944R è
comproprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del
Comune di Valsamoggia Sezione di Monteveglio al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945
aventi superficie catastale complessiva pari a Ha 07.33.06;



- il sig. CAMPI PIERO, nato a Forlì il 01/07/1953 e residente a Zola Predosa (BO),

via Predosa 76, C.F. CMPPRI53L01D704W è comproprietario degli immobili

contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di

Monteveglia al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945 aventi superficie catastale

complessiva pari a Ha 07.33.06;

- il sig. CANDIOTTO GIANPAOLO, nato a Venezia il 05/03/1961 e residente a

Casalecchio di Reno (BO), via Belvedere 4/2, C.F. CNDGPL61C05L736V è

comproprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del

Comune di Valsamoggia Sezione di Monteveglia al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945

aventi superficie catastale complessiva pari a Ha 07.33.06;

- il sig. GALASSI GREGORIO, nato a Bologna il 21/11/1996 e residente a

Casalecchio di Reno (BO), via del Lido 24, C.F. GLSGGR96S21A944V è

comproprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del

Comune di Valsamoggia Sezione di Monteveglia al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945

aventi superficie catastale complessiva pari a Ha 07.33.06;

- l'Associazione VoloClub Arcobaleno con sede a Zola Predosa via Roma 65 è

operatore interessato all'intervento da realizzare sugli immobili contraddistinti

presso il Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di Monteveglia al

Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945 aventi superficie catastale complessiva pari a Ha

07.33.06;

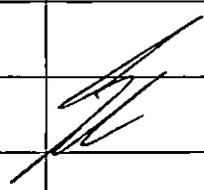
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha

pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli

operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie

del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;

- il Sig. GIANCARLO BUSI, in nome e per conto dei Soggetti in precedenza citati, in



data 23 Gennaio 2017 al prot. 519/2017 ha presentato all'Ufficio di Piano Area

Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia

Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stata assegnato il n.

53;

- con deliberazione di G.C. n. 160 del 19/11/2015 del Comune di Valsamoggia è stato approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati;

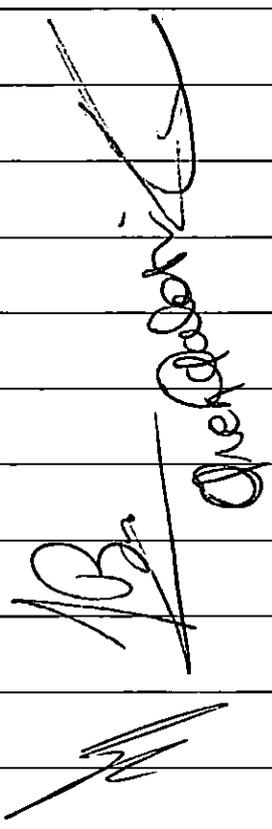
- con Del. G.C. n. 60 del 26/05/2016 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;

- con Del. G.C. n. 14 del 24/01/2017 dello stesso Comune di Valsamoggia è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

- pertanto i soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, sono titolari alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione sportivo-ricreativa sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a



corrispondere al Comune in qualità di "Contributo di Sostenibilità", l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che i signori GIANCARLO BUSI, CAMPI PIERO, CANDIOTTO GIANPAOLO, GALASSI GREGORIO, e l'Associazione VoloClub Arcobaleno tutti come in precedenza identificati, in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, nel P.O.C. del Comune di Valsamoggia in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti

chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi

positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso

nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Valsamoggia Sezione di

Monteveglia al Fg. 5 mapp.li 904, 943, 945 secondo i parametri riportati nella

scheda tecnico/economica allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di

permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di

una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva

approvazione e convenzionamento.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I signori GIANCARLO BUSI, CAMPI PIERO, CANDIOTTO GIANPAOLO, GALASSI

GREGORIO, l'Associazione VoloClub Arcobaleno tutti nelle qualità sopra richiamata,

per loro, successori ed aventi causa, DICHIARANO DI OBBLIGARSI, in ordine al

Piano Operativo Comunale 2017 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei
seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al

presente atto come parte integrante e sostanziale e/o a monetizzare le relative

aree da cedere laddove previsto;

2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per

l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo

funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come

saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;

3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i

abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di

costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno
eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della
differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di
urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità
ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico;
indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in
materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti
tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di
suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in
funzione del carico urbanistico atteso; ecc.) entro 30 giorni dalla
sottoscrizione del presente atto;

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica
richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli
studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di
salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli
interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche,
anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e
gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente
necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento
e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5) a presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC una richiesta di titolo
abilitativo la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i

requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti

edificatori decadono di diritto;

6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui,

oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento,

verranno precisati:

a) opere e impianti da realizzare;

b) ubicazione degli stessi;

c) tempi e modi della loro realizzazione;

d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti;

e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da

realizzare;

7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione

attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

I RICHIAMATI SOGGETTI INOLTRE, ACCETTANO CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;

- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;

- sono a carico dei Soggetti suindicati proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;

- sono a carico dei Soggetti suindicati gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo;

Handwritten signature and text:
Quest'atto
Reno

Handwritten signature

- sono a carico dei Soggetti suindicati gli oneri fiscali connessi alla eventuale

cessione al Comune di Valsamoggia delle aree in precedenza citate;

- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni

assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via

amministrativa, potrà:

- agire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento

dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle

obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al

risarcimento del danno;

- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo

Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed

eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita

variante.

- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua

eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

- Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei

sottoscrittori;

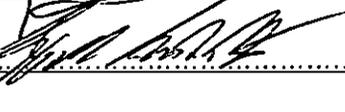
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati

relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

..... li 28/03/2017

Sig. 

Sig. 


sig. Andrea Delery in qualità di

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità


~~ABna~~
Andrea Delery

Denominazione e sigla	53	CAMPO VOLO	ATP
Localizzazione	SP 27 via Cassola		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 73.303
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'area è stata classificata nel PSC nella Variante 2015 come ATP per l'insediamento di un "campo volo per ultraleggeri"
Funzioni ammesse	Attività legate al volo
Carichi insediativi ammessi	Da definire in sede di POC
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'ambito incluso in "Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" di cui agli artt. 2.24 e 2.25 del PSC e degli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP, ed in particolare in "Aree di ricarica di tipo A: Aree caratterizzate da ricarica diretta della falda" nonché, in parte, in "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura" di cui all'art. 4.8 del PTCP. Si evidenzia la presenza di una linea aerea AT -132 KV ad ovest dell'areale ed in prossimità dello stesso nonché di una cabina primaria di trasformazione AT/MT immediatamente a sud ed in aderenza allo stesso.
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	Associazione Arcobaleno Volo Club Foglio 5 mappali 904, 943, 945
Superficie territoriale interessata	ST = 73.303 mq

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Oltre alla realizzazione della pista in erba, l'intervento consiste, come da prescrizione di Città Metropolitana, nella realizzazione di "strutture leggere facilmente amovibili strettamente legate all'attività, da smantellarsi al cessare della stessa". Intervento soggetto a contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	La località è dotata di rete di raccolta delle acque reflue confluyente all'Impianto di Depurazione centralizzato posto in Bazzano che può soddisfare l'esigenza derivante dall'eventuale realizzazione di strutture per le quali sia necessario usufruire di rete pubblica di smaltimento degli scarichi derivanti dall'attività
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	Lo studio di Microzonazione sismica livello 2 allegato al PSC individua le aree poste in prossimità dell'ambito come "Zona 14 - Coperture alluvionali terrazzate sovrastanti bedrock non rigido aventi morfologia sub-piana (<15°) con spessore coperture: H=10 m (coperture + bedrock alterato) e VsH=300m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico". È sufficiente l'approfondimento di livello 2 effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Valutazione dell'impatto acustico su edifici circostanti
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e relativi usi ammessi	SU assegnata = mq 1.900, di cui 1.800 mq. per hangar e 100 mq. per club house Usi ammessi: Attività amatoriali di navigazione aerea, attività di

	protezione civile, attività sportive e ricreative congruenti con il contesto
Dotazioni territoriali	RUE art. 3.1.6: P1 = 20 mq / 100 mq. di Su - S = 380 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	No
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC	Corresponsione del Contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC
Modalità di attuazione	Intervento diretto attraverso Permesso di costruire convenzionato
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000)	No

4- VALUTAZIONE PARAMETRICA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' RICHIESTO PER L'INSERIMENTO NEL POC

■ CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Del. G.C. di Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016)

In relazione al carattere dell'attività ed alle prescrizioni di Città Metropolitana, si assume come parametro di riferimento per la valorizzazione della SU il 70% del parametro relativo agli usi produttivi

Uso produttivo in ambito AVP (parametro per il produttivo) V = 1.900 mq. x 175 € x 0,70	€ 122,50 /mq di SU	€ 232.750,00
Valore attuale area (Regione Agraria 4 – VAM seminativo in zona collinare = 1,80 €/mq.) ST = mq. 73.303	€ 1,80 / mq di ST	€ 131.945,00
INCREMENTO DI VALORE V		€ 100.804,60
Contributo di sostenibilità (25% V)		€ 25.201,15

■ OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- al concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000.

In sede attuativa il contributo di sostenibilità potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Valsamoggia procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.