



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 70 del 25/10/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA SUB AMBITO 3.2 SITO IN GRANAROLO DELL'EMILIA VIA ROMA IN ATTUAZIONE POC 2017-2022 VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

L'anno 2023 addì venticinque del mese di ottobre alle ore 21:00 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta ORDINARIA i componenti del Consiglio comunale.

Alla trattazione del punto risultano PRESENTI N. 12 Consiglieri:

RICCI ALESSANDRO	Presente	BETTI CARLOTTA	Presente
MORETTI MARCO	Assente	DI VINCENZO MATTEO	Presente
LANDI STEFANO	Presente	FALCO FORTUNATO	Presente
DAVOLI CECILIA	Presente	MINISSALE GIUSEPPE	Presente
ALDROVANDI SILVIA	Presente	SPARACINO	Assente
SARTI BEATRICE	Presente	FRANCESCA	
GOTTI JACOPO	Assente	LANZI CHRISTIAN	Assente
BAROZZI ANDREA	Assente	MASI PAOLA	Presente
BIONDI ANGELO	Presente	GIUFFREDI DAVIDE	Presente

PRESENTI N. 12

ASSENTI N. 5

Risultano presenti gli Assessori: Landi Cesare, Bianconcini Sarah, Morini Giorgia, Pasquali Angelo.

Presiede LANDI STEFANO, svolge le funzioni di verbalizzante il SEGRETARIO GENERALE CICCIA ANNA ROSA.

Verificata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Scrutatori:

Sarti Beatrice, Falco Fortunato, Giuffredi Davide.



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA
Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 70 del 25/10/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA SUB AMBITO 3.2 SITO IN GRANAROLO DELL'EMILIA VIA ROMA IN ATTUAZIONE POC 2017-2022 VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

Entra il **Consigliere Cecilia Davoli**.

Il **Sindaco** espone l'oggetto.

Il **Consigliere Matteo di Vincenzo** prende la parola per anticipare l'astensione al voto.

Il **Consigliere Giuseppe Minissale** interviene per comunicare il proprio voto contrario.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Prende atto che gli interventi suddetti vengono verbalizzati ai sensi e nei modi previsti dall'articolo 65 del vigente regolamento consiliare, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 13/2021 e che il relativo contenuto integrale è registrato in appositi supporti informatici, conservati a cura del Segretario Comunale.

PREMESSO CHE:

- la L.R. n° 24 marzo 2000 n° 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha determinato un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- il Capo III del Titolo II della medesima legge regionale (artt. 28 e seg.) identifica gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel Piano Operativo Comunale (POC) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- in particolare l'art. 31 della L.R. n°20/2000 assegna al PUA l'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti;
- il Comune di Granarolo dell'Emilia, in adempimento ai disposti di cui alla L.R. n°20/2000 e a decorrere dalla sua entrata in vigore, ha approvato la seguente strumentazione urbanistica richiamata in ordine cronologico, sintetizzata per l'ambito oggetto della presente deliberazione:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 15/04/2009;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 15/04/2009;
 - Piano Operativo Comunale (POC) 2009-2014 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°91 del 23/12/2009;



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

- Ricognizione stato di attuazione POC e verifica accordi e impegni assunti dall'Amministrazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°29 del 14/05/2012;
- Piano Operativo Comunale 2014-2019 (variante al POC 2009-2014) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 30/07/2015;
- Linee strategiche e indirizzi per la predisposizione delle varianti agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) finalizzati al contenimento del consumo di suolo e dello sviluppo degli insediamenti in territorio extraurbano e alla riqualificazione degli ambiti insediativi esistenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n°69 del 11/10/2016 con particolare riferimento al punto 3 di approvazione dello schema di "Atto unilaterale necessario per dare corso agli interventi edilizi di dimensioni più consistenti e/o che necessitino di opere di urbanizzazione, che potranno essere realizzati con intervento diretto nelle more di validità dell'art. 32.2 del RUE";
- Variante 2017 al PSC approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 17/03/2021;
- Variante 2017 al RUE approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°19 del 17/03/2021;
- Piano Operativo Comunale (POC) 2017-2022 (variante integrativa al POC 2014-2019) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°87 del 24/11/2021;
- il POC 2017-2022 approvato come sopra richiamato, più precisamente disciplina ed individua nella cartografia di piano della zona Est del Capoluogo sull'asse infrastrutturale della Via Roma il Subambito 3.2;

RICHIAMATI inoltre:

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

CONSIDERATO CHE:

- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n°24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- in data 26/05/2021 è entrato in vigore il PTM approvato con Delibera di Con



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

siglio Metropolitano n°16 del 12/05/2021;

- in data 11/06/2021 è entrato in vigore il "Regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano" approvato con Delibera del Consiglio Metropolitano n°18 del 26/05/2021 e successiva modifica approvata con Delibera del Consiglio Metropolitano n. 36 del 27/07/2022;
- il comma 7 dell'art. 6 L.R. n°24/2017 "Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile" dispone che " *Non sono computate altresì nella quota massima (...) "le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 4"*;
- il comma 2 lett.a) dell'art. 51 del PTM "Fondo Perequativo Metropolitano e regolamentazione delle relative modalità di gestione ed erogazione delle risorse", di fatto esclude dall' assoggettabilità al fondo il comparto in esame essendo escluso dal computo della quota di consumo di suolo;

RICHIAMATE:

- la Circolare Regionale PG/2018/0179478 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica" del 14/03/2018;
- la DGR n°1956 del 22/11/2021 di approvazione de "Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.r. n°24/2017 ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n°24/2017";
- la L.R. n. 19 del 28/12/2021 "Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2022" con riferimento alle modifiche all'art. 4 L.R. n. 24/2017;
- il D.L. n. 152 del 06/11/2021, coordinato con la Legge di conversione n. 233 del 29/12/2021, recante "Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose" ed in particolare l'art. 18 per quanto nel merito della riduzione dei tempi del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS/VALSAT);

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

RICHIAMATO l'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR n°20/2000 e art. 11 Legge n°241/90 Rep. 7254 del 01/12/2016, relativo alla cessione gratuita di un'area destinata dal Vigente PSC come "Dotazione di attrezzature per spazi collettivi" con sovrastanti fabbricati posta a Quarto Inferiore, e più precisamente l'area individuata al catasto terreni al foglio 47 mappali 80, 437, 438, 439, 469, 471, 473, 563 della superficie complessiva di mq 46579 e al catasto fabbricati al Foglio 47 Mappale 80, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori compensativi contenuti nel PUA in approvazione con la presente deliberazione;

DATO ATTO CHE:

- le Norme tecniche di attuazione del POC 2017-2022 approvato (Elab. 2 -Titolo 2) assegnano al Subambito 3.2 del Capoluogo (Superficie territoriale circa



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

41.944 mq) una capacità edificatoria massima pari a 7.682 mq, suddivisa in mq. 6.424 da assegnare in edilizia libera e mq. 1.258 da assegnare a ERS, di cui mq. 838 in cessione all'Amministrazione Comunale e mq. 420 in capo al Soggetto Attuatore, oltre a dotazioni di standard pari a mq. 6.850 per verde pubblico e mq. 1.370 a parcheggio pubblico;

- in data 02/12/2021 è stata acquisita agli atti del Comune di Granarolo dell'Emilia con PG nn°21018-21019-21020-21022 la documentazione costitutiva della proposta di Piano Urbanistico Attuativo del Sub Ambito 3.2, inoltrata per competenza all'Ufficio di Piano dell'Unione Terre di Pianura;
- l'Ufficio di Piano con propria nota P.G. n°27721 del 30/12/2021 ha dato avvio al procedimento ai sensi della Legge n°241/90 e della L.R. n°20/2000 in virtù della vigenza del periodo transitorio disciplinato dall'art. 4 della L.R. n°24/2017;
- con delibera della Giunta Comunale di Granarolo dell'Emilia n°206 del 30/12/2021 è stato autorizzato il deposito della documentazione costitutiva la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al Sub Ambito 3.2 di Via Roma, località Capoluogo;
- in data 05/02/2022 è stato pubblicato l'avviso P.G. n. 2260 sull'albo pretorio dell'Unione di Comuni Terre di Pianura n. 142, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/2017 e degli artt. 5, 7 e 35 della L.R. n. 20/2000, per l'acquisizione delle osservazioni entro il 06/04/2022;
- in data 05/02/2022 P.G. n. 2261, ai sensi dell'art. 35 co. 4 L.R. n°20/2000, successivamente alla pubblicazione dell'avviso di deposito, è stata convocata la Conferenza di Servizi per l'acquisizione dei pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente;
- in data 05/02/2022 P.G. n. 2262 ai sensi dell'art. 35 co. 4 L.R. n°20/2000, si è provveduto altresì alla trasmissione alla Città Metropolitana di Bologna al fine della pubblicazione per quanto di sua competenza e per la formulazione di osservazioni relativamente alle previsioni di piano contrastanti con i contenuti di P.S.C. o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiori;
- con Determinazione del Responsabile dell'Ufficio di Piano n°348 del 27/06/2023 si è dato atto della conclusione della Conferenza di Servizi e dell'acquisizione dei pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente;
- in data 30/06/2023 P.G. n°15767 è stata acquisita agli atti dell'Ufficio di Piano comunicazione di avvio al procedimento della Città Metropolitana di Bologna per la formulazione delle osservazioni e contestuale valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del PUA in oggetto;
- in data 01/08/2023 P.G. n°14245 è stato acquisito agli atti il provvedimento del Sindaco Metropolitano n°199 del 31/07/2023, completo delle relazioni istruttorie, di formulazione delle osservazioni, espressione di valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valsat ed espressione in materia di vincolo sismico;

DATO ATTO CHE alle riserve formulate dalla Città Metropolitana è stato dato puntuale riscontro adeguando i contenuti degli elaborati di piano come indicato nella relazione



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA
Bologna

che si allega alla presente deliberazione a formarne parte integrale e sostanziale (Allegato 1);

DATO ATTO CHE, in esito ai procedimenti istruttori, il Piano Urbanistico Attuativo del Sub Ambito 3.2 si compone dei seguenti elaborati, conservati agli atti dell'Ufficio di Piano, che qui si richiamano a farne parte integrante e sostanziale anche se non formalmente allegati, acquisiti agli atti del Comune di Granarolo dell'Emilia al P.G. n°18702 del 13/10/2023:

- 1A – Inquadramento urbanistico
- 2A – Rilievo
- 2B – Visure catastali delle proprietà ed estratti di mappa
- 3A – Opere e aree di pubblica utilità
- 3B – Inquadramento
- 3C – Planivolumetrico e vista prospettica
- 3D – Planimetria generale e sezioni stradali e ambientali
- 3E – Tipologie edilizie
- 3F – Standard urbanistici
- 3G – Aree da cedere
- 3H – Segnaletica stradale
- 3I – Relazione illustrativa
- 3L - Computo metrico terre e rocce da scavo
- 4A.1 – Fognature d'urbanizzazione – rete nera
- 4A.2 – Fognature d'urbanizzazione – rete bianca
- 4B – Sistema di raccolta acque meteoriche
- 4C – Planimetria aree impermeabili
- 4D – Fognature d'urbanizzazione: vasca di laminazione acque bianche
- 4E – Fognature d'urbanizzazione: particolari costruttivi tipo
- 4F – Sistema di raccolta acque meteoriche: particolari costruttivi tipo
- 4G – Fognature d'urbanizzazione: relazione idraulica e analisi rischio idraulico
- 4H – Confronto vasca di laminazione esistente e di progetto
- 4I – Relazione idrogeologica
- 5A – Schema di installazione
- 5B – Schema elettrico Quadro illuminazione pubblica
- 5C – Relazione di calcolo illuminotecnico
- 6A – Schema di installazione
- 6B – Opere edili cabina e-distribuzione



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA
Bologna

7A – Rete telefonica

8A – Rete acqua e gas metano

9 - Documentazione previsionale di clima acustico

Documentazione previsionale di clima acustico del 2019

10 – Relazione geologica

11 – Relazione trasportistica

12 – Relazione di VALSAT

13 – Computo metrico estimativo

14 – Norme Tecniche di Attuazione

15 – Cronoprogramma

16 – Parere Soprintendenza Beni Archeologici dell'Emilia Romagna

17 – Schema di convenzione urbanistica

Documento unico di riscontro al parere degli enti portatori di interesse

Parere Hera Spa depuratore

Resoconto sui pareri espressi dagli enti in sede di POC

Relazione trasportistica del 2019

Dichiarazione di invarianza idraulica

DATO ATTO CHE i parametri urbanistici relativi all'attuazione del PUA in approvazione sono i seguenti:

Superficie territoriale	41.944 mq
Superficie utile massima	7.682 mq
• Superficie utile edilizia libera	6.424 mq
• Superficie utile ERS	1.258 mq
Dotazioni territoriali: Parcheggi Pubblici	1.400 mq
Dotazioni territoriali: Verde pubblico	7.114 mq

VISTI:

- la L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i,;
- la L.R. n°24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i,;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- lo Statuto comunale;



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;
- il D.lgs 33/2013 s.m.i.;
- il verbale della competente Commissione consiliare, riunitasi in data _____;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Servizio/Area competenti;

A seguito di votazione, espressa in forma palese, che dà il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 15

Consiglieri votanti: n. 13

Voti favorevoli: n. 12

Voti contrari: n. 1; Consiglieri: Minissale Giuseppe.

Astenuti: n. 2; Consiglieri: Di Vincenzo Matteo, Falco Fortunato.

DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni alle riserve espresse dalla Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco n°199 del 31/07/2023 come indicato nell'Allegato 1, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
- di approvare, per i motivi espressi in premessa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 35 della L.R. n°20/2000 s.m.i., il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Sub Ambito 3.2 i cui documenti ed elaborati costitutivi sono depositati agli atti presso l'Area Gestione del Territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia P.G. n°18702 del 13/10/2023;
- di approvare lo schema di convenzione urbanistica parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato 2);
- di provvedere al deposito degli elaborati del PUA presso la sede comunale per la libera consultazione, ai sensi degli artt. 34 e 35 comma 4 della L.R. n°20/2000 s.m.i.;
- di dare atto che ai sensi degli art. 35 della L.R. n°20/2000 s.m.i. il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Sub Ambito 3.2 entra in vigore dalla data di pubblicazione nel BURERT del relativo avviso di approvazione;
- di dare atto che l'approvazione del presente atto non comporta l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- di conferire mandato al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al Sub Ambito 3.2, apportando le modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie a tutela dell'interesse pubblico;
- di conferire mandato al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio di procedere alla sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree di cui all'Accordo



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA
Bologna

art. 18 L.R. n°20/2000 Rep. 7254 del 01/12/2016 citato in premessa;

- di dare atto che il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione delle opere extra comparto, con le modalità indicate nella convenzione e negli elaborati di progetto.

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

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

A seguito di votazione, espressa in forma palese, che dà il seguente esito:

Consiglieri presenti: n. 15

Consiglieri votanti: n. 13

Voti favorevoli: n. 12

Voti contrari: n. 1; Consiglieri: Minissale Giuseppe.

Astenuti: n. 2; Consiglieri: Di Vincenzo Matteo, Falco Fortunato.

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Deliberazione n. 70 del 25/10/2023

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
LANDI STEFANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE
CICCIA ANNA ROSA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO**

Comune di Granarolo dell'Emilia

Area Gestione del Territorio

comune.granarolodelleemilia@cert.provincia.bo.it

OGGETTO: COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA - APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL SUB AMBITO 3.2 SITO NEL CAPOLUOGO IN VIA ROMA IN ATTUAZIONE DEL POC 2017-2022 VIGENTE, AI SENSI DEGLI ARTT. 5, 7 E 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 6 DELLA L.R. 24/2017: Controdeduzioni alle osservazioni Atto del Sindaco Metropolitano n°199 del 31/07/2023

Vista l'istanza pervenuta agli atti dell'Unione in data 02/12/2021 P.G. nn. 27564 e 27565 ad oggetto "Adozione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del Sub Ambito 3.2 di Via Roma, Granarolo dell'Emilia, in attuazione del POC 2017-2022 vigente";

Vista la Determinazione del Responsabile dell'Ufficio di Piano n°348 del 27/06/2023 di conclusione della Conferenza di Servizi e dell'acquisizione dei pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente;

Visto il provvedimento del Sindaco Metropolitano n°199 del 31/07/2023 acquisito agli atti in data 01/08/2023 PG 14245 completo delle relazioni istruttorie, di formulazione delle osservazioni, espressione di valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valsat ed espressione in materia di vincolo sismico;

Considerato che in data 08/08/2023 PG n°19833 il provvedimento metropolitano è stato trasmesso al Soggetto attuatore dell'ambito affinché provvedesse all'adeguamento degli elaborati;

Vista la documentazione acquisita al PG n°24838 del 05/10/2023, PG n°25099 del 10/10/2023 e PG n° 25392 del 12/10/2023;

Con la presente,

si da atto che

le osservazioni espresse dalla Città Metropolitana di Bologna sono state recepite negli elaborati che costituiscono la proposta di piano in approvazione come di seguito meglio specificato:

OSSERVAZIONE 1 Si chiede di apportare le necessarie modifiche progettuali al fine di garantire la piena fruibilità del verde pubblico previsto, senza conteggiare ai fini del reperimento dello standard minimo l'area occupata dalla vasca di laminazione e le aree a verde non accessibili	CONTRODEDUZIONE 1 E' stata accolta l'osservazione ed adeguata la tavola 3F nonché aggiornato il computo totale della superficie in cessione prevista dal PUA e pari a mq. 7.114 (Elaborati 14 e 17)
OSSERVAZIONE 2	CONTRODEDUZIONE 2 E' stata accolta l'osservazione e

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO**

Si chiede di garantire il completamento del percorso ciclabile lungo Via Roma, tenendo conto delle indicazioni contenute nel progetto di pre-fattibilità della Bicipolitana e del Manuale d'uso della segnaletica della Bicipolitana. Relativamente ai percorsi ciclopedonali interni al sub-ambito 3.2 e agli attraversamenti pedonali della viabilità interna, si chiede di mettere in atto tutti gli accorgimenti progettuali al fine della sicurezza degli utenti deboli, garantendo la massima visibilità dei percorsi e la calmierazione delle velocità veicolari.

L'Amministrazione Comunale ha disposto a carico dei Soggetti Attuatori dei nuovi comparti in approvazione con accesso sulla Via Roma (Sub Ambito 3.2 e ANS 4) l'obbligo alla compartecipazione alla cucitura dei tratti su essa esistenti non ancora accessibili alla mobilità lenta, dalla fine del centro abitato fino all'intersezione con la via San Donato (cfr. Tav. 3 a) da realizzarsi tenendo conto delle indicazioni contenute nel progetto di prefattibilità della "bicipolitana" e del relativo manuale d'uso.

Al Soggetto Attuatore Ambito ANS4 è fatto obbligo di provvedere alla progettazione di tutta l'opera extracomparto ed acquisire il relativo Permesso di Costruire entro 2 anni dalla sottoscrizione della convenzione nonché ad eseguire a propria cura e spese il primo lotto che si identifica con la realizzazione della bike lane. I risparmi sull'importo lavori del nuovo computo metrico delle opere da eseguirsi nell'Area Municipio generati dallo scomputo dell'intervento di manutenzione eseguito dal Comune a Luglio 2023 saranno reimpiegati per la realizzazione dell'opera.

Al Soggetto Attuatore Sub Ambito 3.2 è fatto obbligo di eseguire a propria cura e spese il secondo lotto che si identifica con la realizzazione del percorso ciclabile verso la fine del centro abitato da identificarsi come opera di urbanizzazione secondaria a scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alla voce U2 ai sensi della DGR n°186/2019.

Per quanto attiene i percorsi interni si provvederà a garantire la massima visibilità dei percorsi e la calmierazione delle velocità veicolari in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (Elaborati 3A/3I, 14 e 17)

OSSERVAZIONE 3

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di modificare le NTA del PUA prescrivendo una altezza massima degli

CONTRODEDUZIONE 3

E' stata accolta l'osservazione ed adeguato l'Art.3.3.1.7 delle Norme di Attuazione del

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO**

edifici pari a 5 piani fuori terra.	PUA (Elaborato 14)
<p>OSSERVAZIONE 4</p> <p>Si chiede di effettuare una verifica dell'attuale stato degli scarichi dei comparti già edificati e un monitoraggio delle misure di adeguamento adottate, dandone comunicazione ad ARPAE APAM</p>	<p>CONTRODEDUZIONE 4</p> <p>Accogliendo l'osservazione, si rinvia nel merito di quanto richiesto al documento allegato alla Variante al PSC del Comune di Granarolo Elab. A2 Ricognizione degli interventi edilizi da "Fascia di compensazione H11" Integrazioni per l'Intesa con la Città Metropolitana – Ambito 3. Si da atto inoltre dell'impegno assunto dall'Amministrazione in sede di acquisizione dell'Intesa di rendersi parte attiva alla stabilizzazione degli scarichi dell'aggregato in applicazione delle norme vigenti in materia.</p>
<p>OSSERVAZIONE 5</p> <p>Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di integrare la valutazione tecnica del rischio idraulico acquisendo l'asseverazione di non incremento del rischio e specificando nelle NTA e nella Convenzione del PUA gli accorgimenti progettuali da attuare per la sicurezza idraulica dei piani interrati.</p>	<p>CONTRODEDUZIONE 5</p> <p>E' stata accolta l'osservazione ed integrato l'elenco elaborati con la nuova asseverazione (Dichiarazione di invarianza idraulica)</p>
<p>OSSERVAZIONE 6</p> <p>Si chiede di specificare nelle NTA e nella Convenzione del PUA che l'ampliamento della vasca di laminazione risulti preliminare rispetto alla realizzazione dei primi interventi previsti e di adeguare il progetto alle prescrizioni del Consorzio di Bonifica, relativamente al diametro massimo in uscita dalla vasca.</p>	<p>CONTRODEDUZIONE 6</p> <p>E' stata accolta l'osservazione integrando il testo delle NTA e dello schema di convenzione urbanistica. Relativamente al diametro massimo in uscita dalla vasca, si specifica che l'ultima integrazione dell'elaborato grafico relativo (4D), PG 4657/2023, già recepiva la richiesta relativa alle dimensioni del diametro della Bonifica Renana.</p> <p>(Elaborati 14 e 17)</p>
<p>OSSERVAZIONE 7</p> <p>Si richiama la necessità di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando</p>	<p>CONTRODEDUZIONE 7</p> <p>E' stata accolta l'osservazione integrando il testo dello schema di convenzione urbanistica e il Cronoprogramma impegnandosi all'esecuzione delle opere di</p>

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO**

tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.	urbanizzazione del comparto entro 5 anni dalla sottoscrizione della convenzione. (Elaborati modificati: 15 e 17)
--	---

Si da atto pertanto dell'adeguamento degli elaborati di piano come da elenco allegato per la presentazione e discussione al Consiglio Comunale di Granarolo dell'Emilia per l'approvazione.

Tutti gli elaborati costituenti la proposta di piano in approvazione sono depositati agli atti dell'Ufficio di Piano dell'Unione Terre di Pianura e sul sito web dell'Unione al seguente link:

<https://www.terredipianura.it/it-it/strumenti-urbanistici?fb&path=1767242276&file=servizigranarolo-xml>

Percorso: Settore Governo del Territorio / Ufficio di piano / Strumenti Urbanistici (Piani vigenti) / Comune di Granarolo dell'Emilia / CAPOLUOGO - SUB AMBITO 3.2 - PUA

Con la presente si comunica la conclusione del procedimento ai sensi dell'Art. 2 Legge n°241/90.

Cordiali saluti

**Il Responsabile del Settore
Governo del Territorio¹**

Ing. Irene Evangelisti

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

ELENCO ELABORATI PUA SUBAMBITO 3.2

Elaborati Allegati alla Delibera di Consiglio Comunale per approvazione

TITOLO		Adozione	Post I CdS	Post CQAP	Post II CdS	Controded. CM
1- Inquadramento urbanistico						
1A	Inquadramento urbanistico	PG 27564/2021				PG 24838/2023
2 - Stato di fatto						
2A	Rilievo	PG 27564/2021				
2B	Visure catastali delle proprietà ed estratti di mappa	PG 27564/2021				PG 24838/2023
3 - Progetto architettonico						
3A	Opere e aree di pubblica utilità	PG 27564/2021	PG 21491/2022			PG 25392/2023
3B	Inquadramento	PG 27564/2021	PG 21491/2022			
3C	Planivolumetrico e vista prospettica	PG 27564/2021	PG 21491/2022			PG 24838/2023
3D	Planimetria generale e sezioni stradali e ambientali	PG 27564/2021	PG 21491/2022	PG 28043/2022		PG 24838/2023
3E	Tipologie edilizie	PG 27564/2021	PG 21491/2022			PG 24838/2023
3F	Standard urbanistici	PG 27564/2021	PG 21491/2022			PG 24838/2023
3G	Aree da cedere	PG 27564/2021	PG 21491/2022			PG 25099/2023
3H	Segnaletica stradale	PG 27564/2021	PG 21491/2022			
3I	Relazione illustrativa	PG 27564/2021	PG 21491/2022			PG 24838/2023
3L	Computo metrico terre e rocce da scavo		PG 21491/2022			
4 - Progetto opere fognarie						
4A.1	Fognature d'urbanizzazione - rete nera	PG 27564/2021	PG 21490/2022		PG 4657/2023	
4A.2	Fognature d'urbanizzazione - rete bianca	PG 27564/2021	PG 21490/2022		PG 4657/2023	
4B	Sistema di raccolta acque meteoriche	PG 27564/2021	PG 21490/2022			
4C	Fognature d'urbanizzazione: profili longitudinali principali	PG 27564/2021	Soppresso e sostituito			
4C	Planimetria aree impermeabili		PG 21490/2022			
4D	Fognature d'urbanizzazione: vasca di laminazione acque bianche	PG 27564/2021	PG 21490/2022		PG 4657/2023	

4E	Fognature d'urbanizzazione: particolari costruttivi tipo	PG 27564/2021	PG 21490/2022			
4F	Sistema di raccolta acque meteoriche: particolari costruttivi tipo	PG 27564/2021	PG 21490/2022			
4G	Fognature d'urbanizzazione: relazione idraulica ed analisi del rischio idraulico	PG 27564/2021	PG 21490/2022		PG 4657/2023	
4H	Confronto vasca di laminazione esistente e di progetto		PG 21490/2022			
4I	Relazione idrogeologica				PG 4657/2023	
5 - Progetto illuminazione pubblica						
5A	Schema di installazione	PG 27565/2021	PG 21490/2022			
5B	Schema elettrico Quadro illuminazione pubblica	PG 27565/2021	PG 21490/2022			
5C	Relazione di calcolo illuminotecnico	PG 27565/2021	PG 21490/2022			
6 - Progetto infrastrutture E-Distribuzione						
6A	Schema di installazione	PG 27565/2021	PG 21494/2022			
6B	Opere edili cabina e-distribuzione		PG 21494/2022			
7 - Progetto infrastrutture telefoniche e dati						
7A	Rete telefonica	PG 27565/2021				
8 - Progetto infrastrutture acqua						
8A	Rete acqua e gas metano	PG 27565/2021				
9 - Documentazione previsionale di clima acustico		PG 27565/2021			PG 4657/2023	
Documentazione previsionale di clima acustico del 2019			PG 21494/2022		PG 4657/2023	
10 - Relazione geologica		PG 27565/2021				
11 - Relazione trasportistica		PG 27565/2021	PG 21494/2022			
12 - Relazione di VALSAT		PG 27565/2021	PG 21494/2022			
13 - Computo metrico estimativo		PG 27565/2021				
14 - Norme Tecniche di Attuazione		PG 27565/2021	PG 21494/2022	PG 29895/2022	PG 4657/2023	PG 25392/2023
15 - Cronoprogramma		PG 27565/2021	PG 21494/2022			PG 24838/2023

16 – Parere Soprintendenza Beni Archeologici dell’Emilia Romagna	PG 27565/2021				
17 – Schema di convenzione urbanistica	PG 27565/2021	PG 21494/2022	PG 28043/2022	PG 4657/2023	PG 25392/2023
Documento unico di riscontro al parere degli enti portatori di interesse		PG 21491/2022	PG 28043/2022	PG 4657/2023	PG 25099/2023
Parere Hera 0093750-22			PG 28043/2022		
Resoconto sui pareri espressi dagli enti in sede di POC			PG 28043/2022		
Relazione trasportistica del 2019				PG 4657/2023	
Dichiarazione di invarianza idraulica					PG 24838/2023

Legenda:

PG ***/202* = Rif. protocollo generale Ufficio di Piano Unione Terre di Pianura Elaborato approvato

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL "SUB AMBITO URBANO 3.2" IN ATTUAZIONE DEL VIGENTE POC 2017 - 2022, POSTO IN VIA ROMA, COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA

CAPO I

Con la presente privata scrittura, il cui originale sarà conservato agli atti del Notaio che autenticerà l'ultima delle firme, con espressa autorizzazione a rilasciarne copie, tra i signori:

-, nato a (.....) il giorno, domiciliato per la carica in Granarolo dell'Emilia (BO), Via San Donato n. 199, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio" e quindi legale rappresentante del "**COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA**", con sede legale in Granarolo dell'Emilia (BO), Via San Donato n. 199, Codice Fiscale: 80008270375 al presente atto autorizzato in conformità ai disposti dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, in forza delle norme contenute nello Statuto Comunale e per dare esecuzione alla **delibera della Giunta Comunale** n. del nonché della **delibera del Consiglio Comunale** n. del, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le **lettere**

Ente che nel seguito verrà per brevità denominato anche "**Comune**";

- **MARZADORI STEFANO**, nato a * il giorno *, domiciliato per la carica in Bologna (BO), Via Rubbiani n. 6/2, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società "**MARVITT S.R.L.**", con sede legale in Bologna (BO), Via Rubbiani n. 6/2, Cod. Fiscale e numero Registro Imprese di Bologna: 00144710373, Partita IVA 00802531202, a quanto appresso autorizzata dai poteri statutari, di seguito per brevità denominata anche "**Attuatore**" del Sub ambito 3.2, inserito nel PSC e nel POC 2017-2022 vigente, distinto al Catasto Terreni con le particelle 685, 686 e 120 del Foglio 28, la cui proprietà è pervenuta come di seguito specificato;

Si specifica che Marvitt s.r.l. è subentrata a "La Marana s.r.l." a seguito dell'atto di fusione per incorporazione della società "La Marana s.r.l." nella società "Marvitt s.r.l." con atto del Notaio Federico Rossi in data 10/10/2022, repertorio

n.89595, registrato a Bologna, Ufficio Territoriale il 17/10/2022 al n.50040.

- **VERRI ROSA**, nata a * il giorno *, domiciliata per la carica in Bologna (BO), Via del Battirame n. 1, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**VERRI S.P.A.**", con sede legale in Bologna (BO), Via del Battirame n. 1, Cod. Fiscale e numero Registro Imprese di Bologna: 00313790370, P. IVA 00313790370, a quanto appresso autorizzata dal vigente Statuto Sociale, e dai poteri a lei conferiti in sede di nomina, che interviene ed agisce nella presente privata scrittura quale "**Attuatore**", in qualità di titolare dei diritti di atterraggio ai sensi dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 con il Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) sottoscritto in data 01/12/2016, e proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Granarolo (BO) al Foglio 47, Mappali 80, 437, 438, 439, 469, 471, 473, 563 oltre ai fabbricati distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 47, Mappali 473 e 80, Subalterni 3, 4, 5 e 6 da cedere all'amministrazione comunale in virtù del sopracitato accordo ex art. 18

PREMESSO

1) che la Società LA MARANA S.R.L. con atto Rep. 174064/7376 del 30 ottobre 2007 a ministero Notaio Ugo Veronesi registrato a Bologna Ufficio delle Entrate Bologna 3 il 12 novembre 2007 al n. 10834 serie 1T, ha acquistato un terreno posto in Comune di Granarolo dell'Emilia lungo la Via Roma, in prossimità dei civici 18 e 20, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 28 con le particelle 120, 685 e 686 (tutte derivanti dal frazionamento della originaria particella 400) della superficie catastale di mq. 41.944;

2) che nel Piano Strutturale Comunale (di seguito chiamato PSC) vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 15 aprile 2009, e successive varianti, l'area di proprietà sopra identificata è tutta inserita nell'Ambito 3 "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani", come trovasi individuato sulla Tav. 1 del PSC "Schema di assetto territoriale";

3) che il Piano Operativo Comunale (di seguito chiamato POC 2017-2022), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 24 novembre 2021, ha previsto l'inserimento di una previsione edificatoria a seguito dell'Accordo ex art. 18 di cui sopra e del calcolo perequativo (art.33 del PSC) riguardante il terreno ospitante l'edificabilità Verri Spa, da attuare tramite PUA di

iniziativa privata, così determinata:

- S.U. (da Accordo Verri Spa)	=	mq 2.650
- S.U. da PSC per Marvitt Srl (ospitante)	=	mq 3.774
- S.U. per ERS	=	mq 1.258

TOTALE S.U.	=	mq 7.682
--------------------	----------	-----------------

5) che in data 01/12/2016 la Società VERRI S.P.A. ha sottoscritto con il Comune di Granarolo dell'Emilia un accordo ex art.18 della L.R. n. 20/2000 e L.R. n. 6 del 06/07/2009 (Accordo Verri del 01/12/2016 - Rep. N. 7254) approvato con delibera di Giunta Comunale n. 109 del 17/11/2016, nel quale si prevede che circa 47.000 mq (46.579 per l'esattezza) di territorio agricolo (già classificato dal PSC per attrezzature ed impianti sportivi di rilievo sovra comunale e posto a margine delle Vie Bertolazzi e Frullo sul confine con il Comune di Bologna), vengano ceduti al Comune. Tale area in precedenza destinata a zona Produttiva Speciale L6, poi destinata alla realizzazione di una piscina intercomunale, progetto successivamente abbandonato, verrà parzialmente utilizzata per avviare la realizzazione dell'area boscata di compensazione ambientale all'intorno del Termovalorizzatore, già previsto nell'apposito "Accordo Territoriale del CAAB di Bologna". A fronte della cessione di tale terreno, è stata stimata (da apposita perizia conservata agli atti) una compensazione di edificabilità pari a mq. 2.650 di Su da trasferire nel suddetto Sub ambito 3.2.

Nel medesimo accordo ai sensi dell'ex art. 18 L.R. 20/2000 e L.R. 6/2009 si citava che alla società La Marana S.r.l., proprietaria dell'area messa a disposizione nel Sub ambito 3.2, per l'atterraggio e lo sviluppo dei 2.650 mq di Su, vengono assegnati i diritti edificatori perequativi indicati dal PSC all'Art. 33, e cioè 3.774 mq di Su, oltre ad altri 1.258 mq di Su per edilizia convenzionata "Ers" .

6) che il PSC vigente, alla Tav. 3 – Potenzialità archeologica – evidenzia nell'Ambito 3 "siti dell'era del ferro indiziati" in quanto presentava frequentazioni di interesse archeologico;

7) che conseguentemente l'Attuatore, a seguito di specifica autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna – Bologna -, ha volontariamente sottoposto il terreno di proprietà a sondaggi archeologici preliminari eseguiti da Archeologi di provata professionalità (con costi già interamente sostenuti dall'Attuatore),

che hanno evidenziato la presenza di forme di antropizzazione riconducibili ad un insediamento villanoviano (abitato e necropoli), e che detta Soprintendenza ha espresso un parere favorevole alla edificazione dell'area in quanto i reperti ritrovati dovevano necessariamente - per tutela - essere asportati, come meglio risulta dalle comunicazioni che il suddetto Ministero ha inviato all'Attuatore in data 7 ottobre 2009 con lettera Prot. 10885, in data 5 novembre 2009 con lettera Prot. 12006 ed in data 14 dicembre 2009 con lettera Prot. 13615; Per quanto riguarda la richiesta di preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici, non essendo l'area vincolata ai sensi della L. 1089/39 e del Dlgs 42/2004, si dovrà provvedere ad ottemperare alla prescrizione che tutte le attività di scavo e/o movimentazione del terreno - da eseguire a benna liscia, a partire dal piano di campagna - siano assoggettate al controllo in corso d'opera da parte di personale tecnico specializzato (archeologi), come da parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna in data 14-04-2011 Prot. 5109 Pos. B2, in sede di approvazione del P.U.A. relativo al Sub-Ambito 3.1;

8) che l'angolo Nord-Est della proprietà della società Marvitt Srl, che confina con lo scolo "Granarolo", è già interessato da un Progetto Idraulico redatto dagli stessi soggetti attuatori per il confinante Sub-Ambito 3.1, che prevedeva la realizzazione di una vasca di laminazione a servizio dello stesso ambito e di un altro comparto residenziale confinante (H11), e che in conseguenza di ciò l'Attuatore si è reso disponibile a cedere le aree interessate da dette opere, ampliandole per quanto necessario anche per il suo servizio;

9) L'attuatore in sede di realizzazione su una porzione di area confinante con l'ex Sub Ambito 3.1 e con il Sub Ambito 3.2, di edificabilità derivante dalla ex fascia di compensazione H11 ha sottoscritto un Atto Unilaterale d'Obbligo in data 3 marzo 2016 nel quale si obbliga a realizzare le relative opere di urbanizzazione e cedere al Comune di Granarolo dell'Emilia, oltre che a collaudare ed ottenere le dovute approvazioni degli enti pubblici interessati. A seguito della avvenuta realizzazione, con la presente Convenzione si prevedere la cessione al Comune delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione oltre che le opere stesse.

10) che l'Attuatore - con la sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica - si impegna a realizzare tutte le opere necessarie a collegare detto "sub Ambito" con le utenze di acqua, energia elettrica e rete telefonica,

illuminazione pubblica e al collettore delle acque nere esistenti in prossimità della Via Roma, in continuità con l'ex Sub-Ambito 3.1 e la sopracitata area H11, realizzando una serie di sottoservizi dei quali potranno beneficiare/usufruire le aree sopracitate già edificate;

11) che il PUA prevede la realizzazione e la distribuzione delle potenzialità edificatorie di cui alla premessa n. 3, già previste dal POC 2017-2022 vigente, ed individua la localizzazione delle aree e degli impianti destinati alle urbanizzazioni ed in particolare la localizzazione degli standard urbanistici di verde e parcheggi pubblici, delle sedi viarie, dei percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, delle reti fognarie, di approvvigionamento idrico, dell'energia elettrica, delle reti telefoniche e della pubblica illuminazione;

12) che a fare data da 10/10/2022 la Marana s.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Marvitt s.r.l. e che, da tale data, tutti gli atti saranno sottoscritti dal legale rappresentante della stessa Marvitt s.r.l.;

13) che come capo II della presente Convenzione Urbanistica, la società Marvitt Srl cederà alla Verri Spa i lotti 7, 8, 15 e 16 del sub-ambito 3.2 (catastralmente distinti con le particelle del foglio 28) sui quali come da POC è stata attribuita un D.E. di atterraggio pari a mq. 2.650 di Su.

La Marvitt Srl cederà al Comune di Granarolo dell'Emilia il lotto 17 ed il lotto 9 del Sub Ambito 3.2, distinto al Catasto Terreni Foglio 28, Particelle, sui quali il POC un D.E. in regime di ERS pari a mq 1258 di Su.

La Verri Spa cederà al Comune di Granarolo dell'Emilia l'area posta in Quarto Inferiore con soprastanti fabbricati distinti al Catasto Terreni Foglio 47 del Comune di Granarolo dell'Emilia, Particelle 80, 437, 438, 439, 469, 471, 473 e 563 per complessivi mq 46.579, oltre ai fabbricati distinti al Catasto Fabbricati Foglio 47, Particella 473 e Particella 80, Subalterni 3, 4, 5 e 6;

14) che gli Attuatori hanno depositato in data presso il Comune, registrato al Prot. n. il PUA, ai sensi del vigente POC 2017 - 2022, corredato da tutti gli elaborati richiesti dalla Legge, per potere procedere all'attuazione del suddetto "Sub Ambito 3.2";

15) che nel periodo di pubblicazione e nei giorni successivi al deposito, sono state presentate osservazioni al suddetto PUA;

16) che il PUA del "Sub Ambito 3.2" è stato approvato con Deliberazione di controdeduzioni di Giunta Comunale n. del, re-
cependo altresì i contenuti del POC 2017-2022 vigente;

17) che in forza dei disposti di leggi l'attuazione PUA è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune e l'Attuatore.

VISTI

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni;
- i D.D. M.M. 01 aprile 1968 n. 1404 e 02 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2;
- la Legge Regionale 07 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20;
- la Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31;
- la Legge 2 febbraio 1974 n. 64;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- il D.M. 14 settembre 2005;
- la Delibera di Giunta Regionale n. 1677 del 24 ottobre 2005
- la Legge Regionale 6 luglio 2009 n. 6;
- la deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 850 del 04 marzo 1998 "Tabelle parametriche di definizione degli oneri di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 05 aprile 2016 di approvazione del RUE, All. I, avente come oggetto la *"Disciplina degli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione. Modalità di calcolo monetizzazioni delle dotazioni territoriali"*;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 'Nuove norme sul procedimento amministrativo' s.m.i.;
- il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii., ed in particolare l'art.26, comma 1;
- la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

- gli strumenti urbanistici vigenti e adottati sopra richiamati;
- la Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 20 dicembre 2018 n. 186 – Disciplina del Contributo di Costruzione)

TUTTO CIO' PREMESSO

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti presenti, come sopra rappresentate, con l'impegno ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori ed aventi causa, si conviene e si stipula quanto di seguito specificato. Fra il Comune e gli Attuatori, a mezzo dei rispettivi rappresentanti, si addiviene alla seguente convenzione:

Art. 1 PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PUA

Il PUA del "Sub Ambito 3.2" si compone dei seguenti elaborati tecnici:

Resoconto sui pareri espressi dagli enti in sede di POC

Documento unico di riscontro al parere degli enti portatori di interesse

Asseverazione di non incremento del rischio idraulico

1- Inquadramento urbanistico

1A – Inquadramento urbanistico

2 - Stato di fatto

2A – Rilievo

2B – Visure catastali delle proprietà ed estratti di mappa

3 - Progetto architettonico

3A – Opere e aree di pubblica utilità

3B – Inquadramento

3C – Planivolumetrico e vista prospettica

3D – Planimetria generale, ambientali e stradali, particolare recinzioni

3E – Tipologie edilizie e prospetti fronte strada

3F – Standard urbanistici

3G – Aree da cedere

3H – Segnaletica stradale

3I – Relazione illustrativa

3L – Computo metrico terre e rocce di scavo

4 - Progetto opere fognarie

- 4A.1 – Fognature d'urbanizzazione – rete nera
- 4A.2 – Fognature d'urbanizzazione – rete bianca
- 4B – Sistema di raccolta acque meteoriche
- 4C – Planimetria aree impermeabili
- 4D – Fognature d'urbanizzazione - vasca di laminazione acque bianche
- 4E – Fognature d'urbanizzazione - particolari costruttivi tipo
- 4F – Sistema di raccolta acque meteoriche - particolari costruttivi tipo
- 4G – Fognature d'urbanizzazione - relazione reti fognarie ed analisi del rischio idraulico
- 4H – Confronto vasca di laminazione esistente e di progetto
- 4I – Relazione idrogeologica

5 - Progetto illuminazione pubblica

- 5A – Schema di installazione
- 5B – Schema elettrico Quadro illuminazione pubblica
- 5C – Relazione di calcolo illuminotecnico

6 - Progetto infrastrutture E-Distribuzione

- 6A – Schema di installazione
- 6B – Opere edili cabina E-Distribuzione

7 - Progetto infrastrutture telefoniche e dati

- 7A – Rete telefonica

8 - Progetto infrastrutture acqua

- 8A – Rete acqua e gas metano

9 - Documentazione provvisoria di clima acustico

10 – Relazione geologica

11 – Relazione trasportistica

12 – Relazione di VALSAT

13 – Computo metrico estimativo

14 – Norme Tecniche di Attuazione

15 – Cronoprogramma

16 – Parere Soprintendenza Beni Archeologici dell'Emilia Romagna

17 – Schema di convenzione urbanistica

Si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "....." la planimetria (elaborato numero 3D) denominata " Planimetria generale e sezioni stradali e ambientali".

Le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al "Sub Ambito 3.2", sono individuate nell'elaborato relativo alle Aree da cedere.

Si precisa che in caso di attuazione per stralci le aree di urbanizzazione potranno essere realizzate, quindi cedute per stralci successivi;

Art. 3 DATI GENERALI E DESTINAZIONE DELLE AREE DEL SUB AMBITO 3.2

L'area interessata dal "sub Ambito 3.2" ha una ST di mq. 41.944.

Complessivamente la previsione edificatoria del Sub ambito 3.2, a seguito dell'accordo ex Art. 18 di cui sopra del calcolo perequativo riguardante il terreno ospitante l'edificabilità Verri Spa e dell'ERS, sarà la seguente:

- Superficie territoriale catastale	= mq 41.944
- Su (da Accordo Verri Spa)	= mq 2.650
- Su da PSC per Marvitt Srl	= mq 3.774
- Su per ERS di competenza Comune di Granarolo	= <u>mq 1.258</u>
TOTALE Su	= mq 7.682

Quindi la massima edificabilità prevista nel sub Ambito 3.2 per l'uso prevalentemente residenziale sarà di mq 7.682 di Su (all'interno di tale capacità edificatoria è già compreso il DE pubblico e privato derivante dal calcolo perequativo fissato dal PSC), di cui:

- Per edilizia privata = mq 6.424 di Su
- Per ERS = mq 1.258 di Su

La capacità edificatoria sopra riportata è coerente con il POC 2017 – 2022 vigente.

I tipi di intervento e gli usi previsti nel "sub Ambito 3.2", nonché gli altri parametri edilizi di riferimento, sono definiti dal RUE vigente, dalla scheda di "sub Ambito 3.2" del POC 2017 - 2022 e dalle NTA del PUA.

Relativamente ai piani interrati, la loro realizzazione è ammessa dal presente piano purché siano adottati specifici accorgimenti per prevenirne il rischio di allagamento, analiticamente descritti all'interno delle NTA.

Art. 4 AREE A STANDARD E DOTAZIONI

4.1) standard minimi richiesti

Gli standard urbanistici minimi richiesti, come previsto dall'art. 41 delle NTA del RUE vigente e dalla scheda di "sub Ambito 3.2" del POC 2017 – 2022 vigente, risultano essere i seguenti:

mq 25 per verde pubblico e mq 5 per parcheggi pubblici per ogni abitante insediabile (1 abitante insediabile = $S_u/28$ mq/mq = mq $7.682/28$ = n° 274 abitanti insediabili). Le dotazioni minime da prevedere in sede di PUA sono quindi le seguenti:

		Minimi	Previsti*
a) Parcheggi pubblici	= 274 x 5 mq	= 1.370 mq	1.400
b) Verde pubblico	= 274 x 25 mq	= <u>6.850 mq</u>	7.114
c) totale aree da cedere per standard (a + b) mq		= 8.220 mq	8.514

* come da calcolo riportato nella relazione.

4. 2) ulteriori aree da cedere

La viabilità carroia, ciclopedonale e ulteriori aree che non sono parte degli standard minimi richiesti, verranno meglio definite con futuro frazionamento catastale da redigere in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 5 CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

I contributi sul costo di costruzione saranno versati direttamente al Comune in base alle tariffe e alle modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, fatte salve le eventuali agevolazioni inerenti l'edilizia convenzionata. Gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte dell'Attuatore delle relative opere, a scomputo, il cui valore complessivo risulta dal computo metrico estimativo.

Gli oneri per le urbanizzazioni secondarie saranno calcolati sulla base della normativa vigente al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi e potranno essere scomputati totalmente o parzialmente anch'essi nel rispetto della DAL n. 186 del 20 dicembre 2018 a seguito dell'esubero del costo delle urbanizzazioni primarie rispetto al parametro tabellare delle stesse.

Art. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE AL COMUNE DI AREE

L'Attuatore si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese le opere d'urbanizzazione primaria connesse alla realizzazione del PUA, come individuate sull'elaborato grafico relativo alle Aree da cedere, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra possono essere realizzate per stralci funzionali (come peraltro già consentito dal D.L. 133/2014 convertito dalla L. 164/2014, che disciplina il punto 6 bis dell'art. 28 della L. 1150/1942).

I soggetti Attuatori si impegnano per sé e per i loro aventi causa a contribuire

quota-parte alla realizzazione di tutti i singoli stralci funzionali, in base alle proprie quote millesimali, ricavate dalle singole potenzialità edificatorie che i soggetti attuatori Verri s.r.l. e Marvitt s.r.l. possiedono all'interno del Sub-Ambito 3.2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dal PUA e come verrà meglio specificato negli elaborati grafici che verranno allegati alla richiesta di Permesso di Costruire. L'Attuatore si impegna inoltre a cedere gratuitamente al Comune le aree suddette meglio evidenziate alla Tavola 3G – Aree da cedere, anche per stralci. Parimenti le opere d'urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza del Comune saranno cedute agli Enti interessati. Per la definizione delle procedure di collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria poste all'interno del "Sub Ambito 3.2" dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da approvarsi, in via definitiva, entro la data di ultimazione delle opere stesse.

Le opere di urbanizzazione interne al Sub Ambito 3.2 in parola sono più precisamente: verde pubblico; parcheggi, strade e piste ciclopedonali da destinare all'uso pubblico completi di segnaletica orizzontale e verticale; collettori fognari e relativi allacciamenti; impianti d'illuminazione pubblica; collegamento delle nuove reti alle reti pubbliche esistenti, quali reti idrica, elettrica e telefonica, conformi alle indicazioni che saranno fornite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi che saranno redatti a cura e spese dai Soggetti Attuatori e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di Permesso di Costruire.

La loro esecuzione potrà avvenire per stralci, a cura e spese degli Attuatori.

Gli stralci delle opere di urbanizzazione, come detto, dovranno comunque essere "funzionali" ai fabbricati che si intendono realizzare e potranno essere definiti in sede di richiesta / rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

La Direzione dei Lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dagli Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dall'Area di pianificazione e gestione del territorio del Comune.

La modalità di esecuzione di tutte le opere da realizzare previste dal PUA dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n.

81/08, restando sollevata da ogni responsabilità l'amministrazione Comunale. L'Attuatore, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, l'esecuzione di tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione. La realizzazione degli allacciamenti alle reti di fornitura dei servizi pubblici, lo spostamento, nel caso le stesse siano interessate dalla realizzazione di strutture e l'eventuale adeguamento funzionale delle stesse nei tratti di raccordo, da realizzarsi secondo le indicazioni, dell'Area di pianificazione e gestione del territorio del Comune, saranno autorizzate con il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad ogni effetto di legge ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali. Le opere di cui sopra saranno definite nel dettaglio nel rispetto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, recependo quanto già indicato in sede del presente PUA. Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, che potrà essere rilasciato anche per stralci, dovrà contenere sia la rispondenza alle norme del presente PUA che dimostrare la capacità funzionale dello stralcio e la reale possibilità attuativa.

La realizzazione delle opere avverrà a carico degli Attuatori Verri s.r.l. e Marvitt s.r.l. . Le aree e gli spazi pubblici, il sistema dei percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, le strade pubbliche specificate negli elaborati 3D - Planimetria generale e sezioni stradali e ambientali e 3G - Aree da cedere, nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal PUA, dovranno essere acquisite dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, compresa la trascrizione ai Registri Immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento e corretta classificazione catastale delle aree da cedere; tale atto dovrà essere perfezionato entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto collaudo con esito favorevole ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle suddette opere di urbanizzazione.

La striscia verde di larghezza pari a 2,50 m e lunghezza pari a 163 m, e individuata con la lettera A nell'elaborato 3G, sarà oggetto di cessione all'amministrazione ma con manutenzione a carico dei privati titolari di qualunque diritto

sui lotti 15, 16, 17 e 18 fino a quando la pubblica amministrazione non avrà acquisito i terreni sulla sponda frontistante.

Art. 6 bis OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Accogliendo positivamente la riserva formulata dalla Città Metropolitana al paragrafo 2.2 Accessibilità al Comparto nella relazione istruttoria Allegata all'Atto del Sindaco Metropolitan n°199/2023, l'Amministrazione Comunale dispone a carico degli attuatori dei nuovi comparti in approvazione con accesso sulla Via Roma l'obbligo alla compartecipazione alla cucitura dei tratti su essa esistenti non ancora accessibili alla mobilità lenta, più precisamente individuabili dalla fine del centro abitato fino all'intersezione con la via San Donato (cfr. Tav. 3 a) da realizzarsi tenendo conto delle indicazioni contenute nel progetto di prefattibilità della "bicipolitana" e del relativo manuale d'uso. Si da atto che l'Amministrazione Comunale si impegna a:

- a seguito di deposito di progetto esecutivo di tutta l'opera extracomparto (bike lane e percorso ciclabile) eseguito a carico di Soggetto individuato dall'Amministrazione, a rilasciare due distinti titoli abilitativi finalizzati alla realizzazione dell'opera in due lotti funzionalmente autonomi (Lotto 1: bike lane dall'incrocio con via Sibilla Aleramo all'incrocio con via San Donato / Lotto 2: percorso ciclabile dall'incrocio con via Saba alla fine del Centro abitato) ;
- dare notizia dell'avvenuto rilascio ai Soggetti Attuatori dei nuovi comparti in approvazione con accesso sulla Via Roma

Al Soggetto Attuatore Sub Ambito 3.2 è fatto obbligo pertanto:

- di richiedere la voltura del Permesso di Costruire dell'Opera extracomparto "percorso ciclabile su via Roma dall'incrocio con via Saba alla fine del Centro abitato" (angolo Via Roma tratto privato) entro 3 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'avvenuto rilascio contestualmente al deposito di idonea garanzia fideiussoria dell'importo pari al 100% delle opere;
- di dare avvio ai lavori oggetto del permesso di costruire di cui sopra entro i termini disposti dall'art. 19 L.R. n°15/2013 s.m.i.

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non provveda al ritiro del Permesso di Costruire dell'opera a suo carico nei termini di cui sopra, l'Amministrazione si riserva di escutere la quota corrispondente alla realizzazione dell'opera dalle

somme poste a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 11 per le quali occorrerà disporre il corrispondente reintegro.

Sono fatte salve eventuali proroghe alla data di inizio e fine dei lavori nei termini di cui ai commi 3 e 3bis dell'art. 19 L.R. n°15/2013. In tal caso la proroga al termine di ultimazione dei lavori è subordinata a delibera della Giunta comunale.

La realizzazione dell'opera extracomparto posta a carico del Sub Ambito 3.2 e realizzata dall'Attuatore configurandosi di urbanizzazione secondaria in quanto necessaria per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva è assoggettata a scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alla voce U2 ai sensi della DGR n°186/2019 come recepita dal Comune di Granarolo dell'Emilia con propria delibera n°76 del 18/09/2019.

Art. 7 PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DI AREE ED OPERE PUBBLICHE - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

È facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione previa redazione, in contraddittorio, di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse da parte del collaudatore. L'uso di aree ed opere, come sopra convenuto, comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo. Le aree di cui ai punti precedenti saranno mantenute dal Comune dalla data della loro consegna. Resta inteso che se il Comune, per motivi indipendenti dalla volontà dell'Attuatore, non dovesse far fronte ai propri impegni temporali con riferimento alla acquisizione delle opere di urbanizzazione già positivamente collaudate, la manutenzione delle opere suddette, trascorsi i tempi fissati, è da intendersi trasferita in via automatica a carico del Comune.

Art. 8 AREE A VERDE PUBBLICO

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere adeguatamente alberate ed attrezzate dall'Attuatore come meglio specificato nelle tavole di progetto allegata al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Per le alberature dovrà essere garantito l'attecchimento per un lasso di tempo non inferiore a due anni.

**Art. 9 ULTERIORI SPESE A CARICO DELL'ATTUATORE ED OPERE DERIVANTI
DALL'ACCORDO VERRI - COMUNE**

Gli Attuatori Verri s.r.l. e Marvitt s.r.l. e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a proprie cura e spese alla realizzazione delle opere previste per una soluzione di compenso idraulico tramite vasca di laminazione. A tal fine il PUA prevede che l'attuale vasca a servizio del Sub Ambito 3.1 e della zona H11 verrà ampliata per servire anche il Sub Ambito 3.2. .

Si specifica che tale ampliamento dovrà essere realizzato preliminarmente rispetto alla realizzazione dei primi interventi inerenti i lotti privati e nel rispetto di tutte le prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

Art. 10 COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di viabilità, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato, i collegamenti alle reti tecnologiche e la sistemazione di tutte le aree esterne, dovranno essere completate (fine lavori del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione) prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia (ex abitabilità) dell'ultimo edificio costruendo. Nel caso di sviluppo dell'intervento per stralci, tale prescrizione riguarda esclusivamente gli edifici e le opere di urbanizzazione dello stralcio stesso.

Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dal Comune, potrà essere eseguito anche in corso d'opera.

Il Comune, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o di stralcio di esse il Collaudatore, il cui onorario sarà a carico degli Attuatori e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Il collaudo dovrà avvenire in corso d'opera.

Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, dovrà essere consegnato al Comune dal Collaudatore entro tre mesi dalla data di fine lavori delle opere di urbanizzazione. Entro i successivi due mesi lo stesso dovrà essere approvato con Determina Dirigenziale Comunale. A seguito dell'approvazione del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo delle relative fidejussioni. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte del Comune, della presa in carico ad ogni effetto di legge delle opere stesse, se relative a servizi di competenza comunale.

Art. 11 GARANZIA FINANZIARIA

I Soggetti attuatori per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, rilasceranno contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria o stralcio di esse e in ogni caso precedentemente al rilascio del Permesso di Costruire del primo fabbricato da realizzare all'interno del Sub-Ambito 3.2, idonee garanzie fidejussorie pari al 110 per cento dell'importo delle opere da realizzare come urbanizzazioni primarie. Le garanzie devono infatti coprire anche gli eventuali incrementi dei costi delle materie prime e dei combustibili rispetto al progetto, gli oneri tecnici di direzione lavori, le cessioni delle aree e delle rispettive opere. I Soggetti attuatori inoltre si obbligano a far inserire nel contratto fidejussorio una clausola con cui l'istituto fidejussore si impegna ad aggiornare ogni due anni il valore della garanzia in questione nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente, assumendo come indice iniziale quello dell'anno e del mese in cui è stata rilasciato il Permesso di Costruire. L'aggiornamento dovrà essere effettuato sulla base dei dati pubblicati sul Bollettino mensile di statistica edito dall'ISTAT;

Resta ferma la possibilità di cambiare l'istituto fidejussore, dandone comunicazione al Comune entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuto cambiamento, a condizione che vengano mantenuti i requisiti minimi di seguito specificati;

Agli effetti della garanzia finanziaria prevista dalla vigente normativa, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria del sub Ambito 3.2 (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi, verde) e comunque al complesso delle opere che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare sono determinati in Euro 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila virgola 00) + IVA, così come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al PUA.

Tali fidejussioni potranno essere proporzionalmente ridotte su istanza dei soggetti attuatori, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Lo svincolo è subordinato al benessere del Comune di Granarolo dell'Emilia, previo parere favorevole dei tecnici/collaudatori, a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato per la Direzione Lavori. La riduzione delle fidejussioni dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni completate. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale rivalutata e verrà

completamente svincolata solo a seguito dell'avvenuto collaudo finale positivo delle opere da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione e a seguito della cessione al Comune delle aree.

Le garanzie vengono consegnate al Comune al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria e/o loro stralci e possiede i requisiti minimi previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 05 aprile 2016, *"Disciplina degli oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione. Modalità di calcolo monetizzazioni delle dotazioni territoriali"*, di seguito riepilogati:

- a) Fidejussore: banca o primaria compagnia assicurativa;
- b) Beneficiario: Comune di Granarolo Emilia;
- c) Oggetto: deve essere specificato chiaramente l'oggetto della garanzia e per quale importo: nel caso in oggetto la garanzia deve esplicitare altresì la copertura di eventuali varianti in corso d'opera, gli oneri tecnici di ri-progettazione e/o direzione lavori, gli oneri di esproprio, l'obbligo alla cessione delle aree e delle relative opere una volta positivamente collaudate;
- d) Durata: la polizza deve rimanere valida fino a quando il Comune non restituisce l'originale della polizza o effettua una dichiarazione scritta di liberazione dall'obbligo (escluso qualsiasi svincolo automatico): nel caso in specie la durata della fideiussione, pure con rinnovi automatici intermedi, sarà non inferiore a quella della presente Convenzione, e sino alla cessione delle aree; la polizza verrà svincolata contestualmente alla cessione delle aree.
- e) Esclusione di svincolo automatico: dovrà essere indicata l'espressa rinuncia del fideiussore ad avvalersi del disposto dell'art.1957 del Codice Civile;
- f) Escussione della polizza: in caso di escussione della polizza, il pagamento deve essere a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dalla medesima richiesta. Inoltre il fidejussore non deve godere del beneficio della preventiva escussione del contraente di cui all'art. 1944 CC;

Art. 12 – CESSIONE GRATUITA DI LOTTI SU CUI È PREVISTO L'ATERRAGGIO DEL "DE" A SEGUITO DELL'ACCORDO EX ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E L.R. N. 6 DEL 06/07/2009 (ACCORDO VERRI DEL 01/12/2016 - REP. N. 7254) APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 109 DEL 17/11/2016 e cessione al Comune di due lotti destinati ad ERS n 9 e 17.

La Società Marvitt Srl si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, il quale cederà a sua volta alla società Verri S.p.a., i lotti di terreno contraddistinti con i numeri 7, 8, 15 e 16, aventi una SF rispettivamente di mq 889, mq 913, mq

2.019, mq 2.112 mq circa, destinati a ricevere come previsto in POC 2017-2022, il DE assegnato dal Comune alla Società Verri S.p.A., rispettivamente lotto 7 Su = mq 125,00, lotto 8 Su = mq 125,00, lotto 15 Su = mq 1.200,00, lotto 16 Su = mq 1.200,00 per ciascuno dei lotti sopra identificati per un totale di mq 2.650,00 di Su. derivante dall'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto il 18/12/2007 tra il Comune di Granarolo dell'Emilia e la Verri S.p.A.. In alternativa a quanto sopra disposto, Marvitt S.r.l. potrà cedere direttamente a Verri S.p.a. suddetti lotti.

L'atto notarile di cessione sarà stipulato come capo II della presente Convenzione Urbanistica e dovrà contenere l'obbligo, per sé e suoi aventi causa, di partecipare naturalmente per i lotti in oggetto - quale soggetto Attuatore - al Consorzio (anche di fatto) che andrà a costituirsi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al "sub Ambito 3.2" e l'obbligo a sostenere, pro-quota millesimale, il costo di realizzazione di dette opere.

La Verri S.p.A., subentrerà per la sua quota parte millesimale a tutti gli impegni della presente convenzione urbanistica che dovrà essere esplicitamente richiamata ed allegata all'atto di cessione gratuita.

La società Marvitt Srl si obbliga a cedere al Comune di Granarolo dell'Emilia, i lotti n.17 e n. 9, destinati ad ERS.

Art. 13 INADEMPIENZE

Il Comune, in caso d'inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo. In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con scomputo del loro importo dalle prestate fidejussioni, che verranno perciò estinte a fine lavori salvo l'importo suddetto, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 14 CRONOPROGRAMMA, TERMINI E DURATA DEL PUA E MODALITA' ATTUATIVA

La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 10 (dieci) anni dalla data odierna, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

In particolare gli attuatori, ed i loro aventi causa, si impegnano a presentare la richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica ed a completare le medesime opere entro 5 anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire.

~~Tutti i titoli abilitativi dei singoli fabbricati, dovranno essere presentati nel rispetto del cronoprogramma (elaborato 15), comunque entro la validità della Convenzione Urbanistica, pena decadenza.~~

Data l'estensione del Sub Ambito 3.2, potrà avvenire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio di ciascun lotto che si intende realizzare.

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione ed i fabbricati secondo il cronoprogramma allegato. Detto cronoprogramma potrà essere modificato su richiesta dei Soggetti Attuatori, senza che ciò comporti necessità di modifica della presente Convenzione. In particolare, la modifica del cronoprogramma, verrà disposta nel caso di accertate cause di forza maggiore o per esigenze di migliore programmazione degli interventi.

Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte dei Soggetti Attuatori della tempistica di cui al cronoprogramma, in maniera grave e ripetuta, assegnerà un congruo termine per l'adempimento, non inferiore a trenta giorni.

In caso di inutile spirare del termine, il Comune avrà facoltà di dichiarare la decadenza della presente Convenzione Urbanistica, solo per colpa grave del soggetto attuatore.

In caso di accertamento del mancato rispetto da parte dei Soggetti Attuatori della tempistica afferente le opere di urbanizzazione, il Comune, spirato inutilmente il termine di trenta giorni di cui la comma precedente, in alternativa alla decadenza, potrà procedere ad escutere le relative fidejussioni di cui al precedente art.11 .

Art. 15 DISPOSIZIONI FINALI

In caso di vendita di lotti o di porzioni di essi o edifici/unità immobiliari in esso ricadenti, gli Attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione urbanistica.

Negli atti di trasferimento delle aree o dei fabbricati, a qualunque titolo stipulati, gli Attuatori si obbligano conseguentemente a richiamare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

Le spese di registrazione del presente atto sono assunte dall'Attuatore, che invoca i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Art. 16 VARIAZIONI

Non costituiscono varianti al PUA le variazioni di modesta entità alla tipologia dei fabbricati, del numero e dimensioni dei lotti, alla posizione dei parcheggi e dei passi carrai ferma restando la quantità di dotazione territoriale minima di standard prevista che non modificano gli impegni della presente convenzione e quindi potranno essere approvate in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire o presentazioni di D.I.A., senza necessità di aggiornamento / variante del PUA e della presente convenzione.

Le tipologie edilizie indicate nel PUA, elaborato 3E – Tipologie edilizie e le relative suddivisioni delle aree di sedime corrispondono ad indicazione di massima formulate nei limiti e con vincoli discendenti dall'art. 13 della L. 1150/1942.

In relazione a tali disposti, le suddette indicazioni potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda edilizia senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto così come definito dagli elaborati del PUA e nei limiti delle sue NTA.

Si precisa che sono sempre ammesse modifiche alle SF di ogni singolo lotto, alla Su e la Sa prevista su ogni lotto, ovviamente nel rispetto dei massimi previsti dal presente PUA, che potranno essere realizzati previo rilascio di Permessi di Costruire; a titolo esemplificativo - ma non esaustivo – sono sempre ammessi trasferimenti di edificabilità tra i lotti (con il limite massimo del 20% del lotto cedente) e la possibilità di accorpare uno o più edifici o lotti.

Art. 17 CLAUSOLA RISOLUTIVA

Nel caso in cui il Comune riceva informazione antimafia interdittiva ai sensi dell'art.84 comma 3 D.L. n°159 del 2011, nei confronti dei Soggetti che propongono il PUA, il Comune stesso procede alla risoluzione della Convenzione Urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art. 18 CONTROVERSIE

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e o l'esecuzione e risoluzione degli impegni assunti con la presente convenzione, se non composta amichevolmente tra le parti, le parti dichiarano competente il Foro di Bologna.

Il ricorso alla cognizione di un collegio arbitrale potrà essere effettuato

solamente se entrambi le parti decideranno di comune accordo in tal senso.

Art. 19 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Nel caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione gli Attuatori o loro aventi causa restano assoggettati alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

Art. 20 SPESE

Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione gratuita al Comune delle aree destinate a dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione come individuate nelle tavole allegate al PUA, le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune a cura del Notaio, sono a totale carico degli Attuatori.

Art. 21 TRASCRIZIONE NOTARILE

Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione, di proprietà della Società MARVITT S.R.L. sita in Comune di Granarolo dell'Emilia (BO), è identificata al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

Fg. 28 Part. 685 di are 407.65 R.D. Euro 505,287 R.A. Euro 221,06;

Fg. 28 Part. 686 di are 7.76 R.D. Euro 9,62 R.A. Euro 4,21;

Fg. 28 Part. 120 di are 4.03 R.D. Euro 0,00 R.A. Euro 0,00.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto per ogni effetto di legge, rinunciando fin d'ora a qualsiasi diritto d'ipoteca legale con esonero del competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni responsabilità in proposito.

Le spese del presente atto sono a carico dei soggetti attuatori "MARVITT S.R.L." e "VERRI S.P.A." pro quota millesimale calcolata in base alla Su di competenza di ciascuno.

Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

CAPO II

A seguito della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, si procede alla cessione gratuita delle aree e dei lotti privi di potenzialità edificatoria ai quali il Comune assegnerà la potenzialità edificatoria fissata in Convenzione Urbanistica.

a) Prima cessione

La Verri Spa, con sede in Bologna Via del Battirame, 1 nella persona del suo Presidente del C.d.A. Sig.ra Verri Rosa nata a
cede gratuitamente, nel rispetto della Convenzione Urbanistica di cui al Capo I, al Comune di Granarolo dell'Emilia qui rappresentato da un'area posta nella frazione Quarto Inferiore tra le Vie Bertolazzi e Frullo, distinte al Catasto Terreni del Comune di Granarolo dell'Emilia Foglio 47, Particelle 80, 437, 438, 439, 469, 471, 473, 563 per complessivi mq 46.579 oltre ai fabbricati fatiscenti, distinti al Catasto Fabbricati Foglio 47, Particella 473 e Particella 80 Subalterni 3, 4, 5 e 6 confinanti a nord ad est ad ovest a sud con Via del Frullo;

b) Seconda cessione

Marvitt S.r.l., con sede in Bologna Via Rubbiani, 6/2 nella persona del suo Amministratore Unico Ing. Stefano Marzadori nato a Budrio il 13 marzo 1954, domiciliato per la carica a Bologna in Via Rubbiani 6/2 cede gratuitamente, nel rispetto della Convenzione Urbanistica di cui al Capo I, alla Verri Spa con sede in Bologna Via del Battirame, 1 nella persona del suo Presidente del C.d.A. Sig.ra Verri Rosa nata a i lotti n.7, 8, 15 e 16 inseriti nel Sub Ambito 3.2 di cui al PUA, privi di potenzialità edificatoria che è assegnata direttamente dal Comune di Granarolo dell'Emilia.

La cessione gratuita sopra riportata, viene effettuata su indicazione del Comune di Granarolo dell'Emilia nel rispetto del PUA sottoscritto.

Oggetto della cessione gratuita:

- Lotto n.7 Sub Ambito 3.2 avente Sf = mq 889 distinto al Catasto Terreni Foglio 28, Particella;
- Lotto n.8 Sub Ambito 3.2 avente Sf = mq 913 distinto al Catasto Terreni Foglio 28, Particella;
- Lotto n.15 Sub Ambito 3.2 avente Sf = mq 2019 distinto al Catasto Terreni Foglio 28, Particella;

- Lotto n.16 Sub Ambito 3.2 avente Sf = mq 2112 distinto al Catasto Terreni Foglio 28, Particella

c) Terza cessione

Marvitt S.r.l., con sede in Bologna Via Rubbiani, 6/2 nella persona del suo Amministratore Unico Ing. Stefano Marzadori nato a Budrio il 13 marzo 1954, domiciliato per la carica a Bologna in Via Rubbiani 6/2 cede gratuitamente al Comune di Granarolo dell'Emilia o suo avente causa, qui rappresentato dal Sig. i lotti n. 9 e 17 inseriti nel Sub Ambito 3.2 di cui al PUA, con la capacita edificatoria per ERS prevista dal POC.

La cessione gratuita soprariportata viene effettuata su indicazione del Comune di Granarolo dell'Emilia nel rispetto del PUA sottoscritto.

Oggetto della cessione gratuita:

- Lotto n.17 Sub Ambito 3.2 avente Sf = mq 1818 distinto al Catasto Terreni Foglio 28, Particella

-lotto n 9 Sub Ambito 3.2 avente sf.....distinto al catasto terreni al foglio 28 particella n.....

Tutti i terreni e fabbricati sopra riportati vengono ceduti gratuitamente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da persone e cose, ipoteche, pesi e gravami con le servitù presenti se ed in quanto esistenti.

Le parti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA
Bologna

Proposta N. 1368 / 2023
GOVERNO DEL TERRITORIO

**OGGETTO: APPROVAZIONE PUA SUB AMBITO 3.2 SITO IN GRANAROLO
DELL'EMILIA VIA ROMA IN ATTUAZIONE POC 2017-2022 VIGENTE AI SENSI
DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017**

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 13/10/2023

IL RESPONSABILE
EVANGELISTI IRENE
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA
Bologna

Proposta N. 1368 / 2023
GOVERNO DEL TERRITORIO

OGGETTO: APPROVAZIONE PUA SUB AMBITO 3.2 SITO IN GRANAROLO DELL'EMILIA VIA ROMA IN ATTUAZIONE POC 2017-2022 VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.

Lì, 17/10/2023

IL RESPONSABILE
LANDINI MONICA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)