

Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA DI

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO 4M SUB 5 "RONCO MAGGIORE"

**ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE A MINISTERO NOTAIO TOMMASO
GHERARDI REP.N. 64915/4842 DEL 20 MAGGIO 2010, REGISTRATA ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE
BOLOGNA 1 IL 9 GIUGNO 2010 AL N. 8177**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno, in (BO), via, davanti a me Dr., Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, con residenza nella medesima città, si sono personalmente costituiti i Signori:

-, nato a (BO) il, domiciliato per la carica in Via Isonzo 67, Casalecchio di Reno (BO), il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua veste e qualità di della Società "LEXUS S.R.L. in liquidazione", con sede in Casalecchio di Reno (BO), via Isonzo 67, codice fiscale 04177760370 Partita Iva 04177760370, capitale sociale Euro interamente versato, e quindi in nome e rappresentanza della Società stessa a quanto infra autorizzato in forza diin datache in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "..... ", omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti;

di seguito denominato "Soggetto Attuatore"

- Giovanni Panzieri nato a Bologna il giorno 13 luglio 1980, domiciliato per la carica in Castel Maggiore, Via Matteotti n. 10, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Responsabile del 4 settore "Edilizia e Urbanistica" del:

- "COMUNE DI CASTEL MAGGIORE", con sede in Castel Maggiore, via Matteotti n. 10, codice fiscale 00819880378, P. IVA 00524081205, tale nominato con Decreto del Sindaco n. 13 del 27 settembre 2019, il quale agisce ai sensi dell'art. 107 comma 3 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. __ del __, esecutiva, che in copia autentica si allegano al presente atto sotto le rispettive lettere "___" e "___", omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti, di seguito per brevità definito Comune.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifiche e poteri io notaio sono certo,

PREMESSO:

- Che quota parte delle aree sotto indicate risultavano disciplinate dall'art. 20 - "Zone territoriali omogenee C" - delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Maggiore, approvato con Delibera di Giunta dell'Amministrazione Provinciale di Bologna n° 601 del 13.12.1999, esecutiva ai sensi della legge, e successive varianti. Disposizioni sulla base delle quali le aree erano soggette alla procedura di Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, di cui all'art. 25 L.R. 47/78 e successive modificazioni;
- Che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è stato adottato con delibera C.C. n. 57 del 30.07.2003 e approvato con delibera C.C. n. 86 del 24.11.2004 (di seguito denominato "PIANO 2004");
- che in data 31 marzo 2005 è stata sottoscritta una convenzione urbanistica con atto a ministero Notaio Tommaso Gherardi Rep.n. 37629/1513, registrato a Bologna - 3° Ufficio delle Entrate in data 11 aprile 2005 al n. 1304 serie 1A, trascritta a Bologna in data 29 aprile 2005 al n. part. 14.658, così come previsto dall'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato Comparto n. 4M Frabaccia - Ex Oro Pilla - Villa Zarri – nel comune di Castel Maggiore;
- che tale convenzione è stata sottoscritta fra il Comune di Castel Maggiore e le Società "VILLA ZARRI S.r.l." con sede a Castel Maggiore (BO), "SPERANZA S.r.l." con sede a Castel Maggiore (BO), "ISORUS S.r.l." unipersonale con sede a Bologna, "ATAMAN S.r.l." unipersonale con sede a Bologna e "ISIRIDE S.r.l." unipersonale con sede in Bologna;
- Che in data 11 aprile 2005 è stato costituito il Consorzio Comparto 4M con sede legale in Via Marsili 17 a Bologna;
- Che in data 07/12/2006 la società Lexus srl ha acquistato dalle società __ parte delle aree comprese nel sub-comparto 5 del Piano Particolareggiato e che in data __, in data __ e in data __ sono stati sottoscritti gli ulteriori atti di acquisto delle aree destinate all'edificazione privata – e dell'intera capacità edificatoria privata prevista nel **sub-comparto 5** - e di quelle destinate alla realizzazione degli interventi urbanizzativi del sub-comparto 5 con la sola esclusione delle aree, pur ricomprese nel perimetro di detto sub-comparto 5, la cui realizzazione era ricompresa tra le opere di pre-condizione; Tali atti escludono la partecipazione di Lexus srl al Consorzio Comparto 4M, restando a suo carico le sole opere di urbanizzazione del Sub-comparto 5; atti meglio precisati nel presente atto nella descrizione delle provenienze;
- Che in data 28.01.2009, a seguito di mutate condizioni nell'attuazione del PIANO 2004, con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 è stata adottata una Variante al Piano Particolareggiato redatta ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n° 47/78 e che in data 30/09/2009 con delibera del Consiglio Comunale n. 59 è stata approvata in controdeduzione la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (di seguito denominato "PIANO 2009").

- Che in data 20 maggio 2010 è stata stipulata nuova convenzione (di seguito la Convenzione 2010) in attuazione delle previsioni del PIANO 2009 con atto a ministero Notaio Tommaso Gherardi Rep. n. 64915/4842, registrato alla Agenzia delle Entrate Bologna 1 il 9 giugno 2010 al n. 8177, trascritto a Bologna il 10 giugno 2010 art. 16558; con la sottoscrizione della Convenzione il precedente atto convenzionale (del 31 marzo 2005) è stato integralmente annullato;
- Che la Convenzione 2010 è stata stipulata tra il Comune di Castel Maggiore e le società VILLA ZARRI S.r.l., SPERANZA S.r.l., ISORUS S.r.l. unipersonale, ATAMAN S.r.l. unipersonale, ISIRIDE S.r.l. unipersonale, LEXUS S.r.l., LE PIAZZE S.r.l.;
- Che il PIANO PARTICOLAREGGIATO 2009 prevedeva ad individuare autonomi Sub Comparti così come di seguito riportato:
 - ✓ Sub Comparto 1: Area commerciale e servizi generali
 - ✓ Sub-Comparto 2: Zona omogenea B7 "Villa Zarri"
 - ✓ Sub-Comparto 3: Area produttiva ex Oro Pilla
 - ✓ Sub-Comparto 4: Area per verde permeabile
 - ✓ Sub-Comparto 5: Area residenziale C1
- Che con riferimento all'intero Comparto 4M, la Convenzione 2010, all'art. 5, provvede ad identificare una serie di opere di urbanizzazione generale definite di "precondizione" e una serie di interventi urbanizzativi extra comparto propedeutici e vincolanti per l'attuazione del Piano Particolareggiato, oltre ad una serie di interventi urbanizzativi interni ai singoli sub compart;
- Che la realizzazione delle opere di precondizione e degli interventi urbanizzativi extra comparto dovevano essere realizzate dal Consorzio Comparto 4M, all'uopo costituito;
- Che tutte le opere di precondizione sono state realizzate e collaudate (come da Delibera di Giunta n.53 del 07/05/2010 e da Delibera di Giunta n. 33 del 01/04/2011);
- Che tutte le opere extracomparto sono state realizzate e collaudate (Permesso di Costruire n. 2 del 2 febbraio 2011 Prot. 2375, Collaudo Ing. Volta Prot. 15085 del 10 luglio 2015, approvazione Determina Dirigenziale n.10 del 28.08.2015);
- Che, risultando concluse e collaudate le opere da realizzare a propria cura, Consorzio Comparto 4M è stato sciolto in data 28 ottobre 2015 con atto notarile (Notaio Dott. Federico Rossi, Rep. n. 74895 Fascicolo n. 32653);
- Che in data 27/11/2015, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 119, il Comune di Castel Maggiore ha dato atto che si sono verificate tutte le pre-condizioni per lo scioglimento del Consorzio, come previsto dall'art. 4 della Convenzione urbanistica 2010;

- Che con detta Deliberazione n. 119 la Giunta Comunale ha dato, altresì, atto che per ciascun Sub-comparto i soggetti attuatori potevano apportare autonomamente varianti al Piano Particolareggiato del Comparto 4M, senza il coinvolgimento dei soggetti attuatori degli altri Sub-comparti ed ha dato, ulteriormente, atto che da quel momento i singoli sub compartimenti diventavano autonomi ed, in particolare che il sub comparto 5 veniva denominato **Comparto 4M sub 5**;
- Che secondo quanto disciplinato dalla Convenzione 2010, art. 4, comma 6, la realizzazione delle opere di urbanizzazione del sub-comparto 5 era demandata alla società Lexus s.r.l., quale attuatore del sub-comparto 5, che anticipava gli importi inerenti l'urbanizzazione del Lotto 25 da assegnare all'Amministrazione Comunale (area ed edificabilità);
- che a seguito dell'entrata in vigore della LR 24/2017 il Comune di Castel Maggiore ha assunto la delibera del CC n. 14 del 29.03.2018 -atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c. 2 LR 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo; indirizzi in merito alla rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche vigenti;
- che tale delibera costituisce atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 per la definizione degli Accordi Operativi e nel contempo detta indirizzi sulla rinegoziazione delle Convenzioni vigenti finalizzati, tra l'altro, ad un coordinamento puntuale con gli strumenti negoziali per la conclusione degli Accordi Operativi di cui all'art. 38 della LR 24/2017;
- che in data 15 gennaio 2019, Prot. 1532 del 16/01/2019 e seg. (Prot.1533, 1535, 1536), la società Lexus S.r.l. ha trasmesso al Comune di Castel Maggiore una Proposta contenente la bozza di un Accordo (ex art. 18 LR 20/2000 e ex art. 11 L.241/90) tesa a delineare i contenuti di una Variante al Piano Particolareggiato del Sub-Comparto 5 (Comparto 4M Sub 5) in coerenza con le norme del RUE vigente (art. 24 delle NTA del RUE paragrafo 6) ed in coerenza con le Delibere di Indirizzi del Consiglio Comunale n. 14 del 29.03.2018. Detta Proposta consentiva, inoltre, di delineare i contenuti novativi/integrativi della Convenzione 2010;
- Che in data 30 gennaio 2019 il Consiglio Comunale, esaminata la proposta pervenuta, ha assunto la Deliberazione n. 4 "Indirizzi per la conclusione di accordo urbanistico preliminare per la modifica del P.P. per il comparto 4M SUB-5 e della relativa convenzione";
- Che in data 22 febbraio 2019 la Giunta Comunale ha assunto la Deliberazione n. 21 approvando la "bozza di accordo urbanistico con i soggetti privati, ex art. 18 L.R. 20-2000 e art. 11 L. 241-1990, configurandosi l'interesse pubblico di cui al 2° comma dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., con ciò superando anche la richiesta di pagamento inviata a Lexus in data 26.11.2018, Prot. 31690, in merito alla corresponsione del Contributo Lexus Polo Scolastico previsto dalla Convenzione 2010; Accordo

finalizzato alla definizione di una Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per Il Comparto 4M;

- Che in data 26 febbraio 2019 tra il Comune di Castel Maggiore e la società Lexus Srl è stato sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'Art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/90 volto, tra l'altro, a modificare alcuni obblighi del soggetto attuatore definiti in sede di Convenzione 2010 ed a disciplinare i reciproci impegni finalizzati alla definizione della Variante al PP Comparto 4M Sub 5; qui integralmente richiamato;
- Che in ottemperanza agli obblighi dell'Accordo di cui sopra, la società Lexus Srl, in data 26/6/2019 ha presentato richiesta di Variante al Piano Particolareggiato Comparto 4M Sub.5, mantenuta agli atti ai Prott. n. 17138, 17139, 17140, 17141, 17142, 17143 del 26/06/2019, e relativa richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Che con comunicazione prot. n. 20778 del 8/8/2019 la Città Metropolitana, in esito alla procedura di assoggettabilità a VAS., ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., ritenendo necessari approfondimenti in merito alle opere di mitigazione, sentita ARPAE AACM, ha comunicato la necessità di assoggettare la Variante a Valutazione Ambientale Strategica;
- Che con comunicazione prot. n. 7207 del 17/3/2020 è stata archiviata negativamente la richiesta di variante prot. n. 17138/2019 e segg., in vista dell'assoggettamento a VAS della variante;
- Che in data 02/03/2020 assunta ai Prott. n. 5613, 5616, 5619, 5620, 5621, 5625, 5628, 5630, 5634, 5636, 5638 la società Lexus srl ha depositato presso il Comune di Castel Maggiore nuova richiesta di Variante al Piano particolareggiato Comparto 4m Sub. 5 corredata dalla documentazione tecnica completa relativa alla VAS della Variante al P.P;

CONSIDERATO

- che il Comune ha svolto la verifica della documentazione ricevuta, la rispondenza della stessa anche all'Accordo sottoscritto con la società Lexus il 26.02.2019;
- che successivamente in corso di istruttoria si sono rese necessarie modifiche alla documentazione, depositate il 16/7/2020 prot. n. 15042 e il 1/9/2020 prot. n. 18057;
- che con comunicazione prot. n. 7214 del 17/3/2020 il Comune ha richiesto i pareri degli altri servizi comunali competenti e ha chiesto all'ente competente (Città Metropolitana) l'avvio della procedura di VAS relativa al procedimento di variante al PPIP 4M Sub. 5 e, contestualmente, richiesto l'espressione del parere di competenza ai seguenti Enti Ambientali competenti:

- Hera;
 - Arpae;
 - Ausl;
 - Consorzio della Bonifica Renana;
 - Servizio Area Reno e Po di Volano Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile;
 - Autorità bacino distrettuale del fiume Po;
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
 - i pareri degli altri servizi comunali competenti;
- Che il Comune di Castel Maggiore attesta che:
- l'avviso di deposito degli atti e della documentazione Vas è stato pubblicato sul BUR del 1/4/2020, sull'albo pretorio con numero di registrazione 388 del 6/4/2020 e sul sito del Comune di Castel Maggiore;
 - Con comunicazione prot. n. 11081 del 25/5/2020, pubblicata all'albo pretorio, si è dato avviso della proroga dei tempi di deposito, ai sensi dell'art. 103 della L.18/2020 s.m.i.;
 - ai sensi delle proroghe previste dal sopracitato articolo 103 comma 1 della L. n. 18/2020 s.m.e i., il deposito degli atti e della documentazione Vas è terminato in data 14/7/2020;
 - nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni riguardanti gli argomenti soggetti a Vas e non sono pervenute osservazioni sui contenuti della Variante al Piano Particolareggiato;
- che il Comune di Castel Maggiore conferma che nel periodo di deposito, come sopra esplicitato, sono pervenute le seguenti valutazioni espresse dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale, consultate secondo le modalità previste dall'art. 14 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.:
- HERA, Prot. n. 8973 del 17/04/2020;
 - ARPAE, Prot. n. 9095 del 20/4/2020, successiva rettifica parziale prot. n. 10666 del 19/5/2020 e prot. n. 29173 del 17/12/2020;
 - AUSL, Prot. n. 9632 del 4/5/2020;
 - Consorzio della Bonifica Renana, prot. n.16272 del 3/8/2020.
- Che la Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco Metropolitano n. 27 – I.P. 428/2021 – Tit./Fasc./Anno 8.2.2.3.0.0/1/2020, recante “Comune di Castel Maggiore. Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto 4M subambito 5 Formulazione di Riserve. Valutazioni di competenza della Città metropolitana” trasmesso e mantenuto agli atti al prot. n. 9555 del 2/4/2021, ha formulato valutazioni ambientali e riserve di competenza alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativo al Comparto 4M – sub Comparto 5 e in particolare:

- Parere motivato in esito alla procedura di VAS **esprimendo una valutazione ambientale positiva**, condizionata al recepimento delle osservazioni formulate , precisando che con l’Atto di Approvazione dello strumento urbanistico attuativo il Comune dovrà dare merito nella **“Dichiarazione di Sintesi”** di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano dando atto dell’avvenuto recepimento del Parere Motivato **ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso** a quanto contenuto nel parere motivato stesso:
- Parere favorevole in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio:

- (da verificare) che in data sono state presentate integrazioni per il recepimento delle osservazioni formulate dalla Città Metropolitana

- Che la variante al Piano Particolareggiato è stata approvata *con* le controdeduzioni inserite nella **Dichiarazione di Sintesi**, con Delibera di Consiglio Comunale n. __ del __, esecutiva ai sensi di legge;
- che in data [] è stato pubblicato l’avviso di approvazione della Variante sul BURERT della Regione Emilia Romagna dandone avviso anche all’albo pretorio e sulla homepage del Comune;
- che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione gli elaborati tecnici, in variante al Piano Particolareggiato del Comparto 4M Sub 5/2019, depositati agli atti del Comune come risultanti dalla Tav. F.1 - ELENCO ELABORATI – che si allega al presente atto sotto la lettera __;
- che viene allegata alla presente convenzione sotto la lettera " __ " la tav. n. P.6A denominata “Aree oggetto di cessione alla P.A. su base catastale” in cui vengono identificate le aree per opere di urbanizzazione primaria “Parcheggi pubblici”, “Verde pubblico” e la viabilità da cedere gratuitamente al Comune;

tutto ciò premesso, confermato e ratificato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1. CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e si devono intendere in questa integralmente riportati.

Art. 2. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE 2010 CHE VENGONO ANNULLATI E SOSTITUITI DALLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente Convenzione sostituisce formalmente e nella sostanza la precedente Convenzione sottoscritta in data 20 maggio 2010, relativamente al solo Comparto 4M sub.5; aggiorna gli obblighi a seguito dell'approvazione della Variante al RUE n. 9/2016 e della stipula dell'accordo art. 18 tra Comune e soggetto attuatore in data 26/2/2019. La presente Convenzione risistema l'assetto del Piano senza introdurre degli elementi di radicale innovazione per quanto attiene l'esercizio del diritto edificatorio preesistente, conformemente a quanto consentito dalla variante 9/2016 del RUE e, contestualmente, concede proroga all'utilizzo fondiario previsto, oltre la data del 20 maggio 2026, scadenza della precedente Convenzione come prorogata ex lege ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 e dell'art.10 comma 4 bis del D.lgs 76/2020.

Art. 3. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dalla Variante di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (d'ora in avanti per brevità denominato "P.P.") del Comparto 4M Sub 5/2019 così come individuato dalla Delibera di Giunta Comunale n. 119 del 27/11/2015.

Art. 4. AREE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA VARIANTE AL P.P. COMPARTO 4 M SUB 5/2019

Le aree ricomprese nel perimetro della Variante al P.P. Comparto 4M SUB 5/2019 sono di seguito descritte:

Comune di Castel Maggiore Foglio catastale 20

Aree di proprietà Lexus	Particella	Consistenza (MQ)	PROPRIETA'
	769	1	Lexus Srl
	770	1	
	783	691	
	786	267	
	790	1.389	
	791	113	
	792	424	
	793	98	
	794	49	
	795	49	
	796	49	
	798	126	

809	1.788
810	335
811	38
812	191
761	1.370
763	38
764	320
765	187
779	392
780	15
781	4
804	31
805	117
806	7
815	2.201
817	395
818	204
819	106
820	111
802	521
814	1.312
772	2.030
774	108
775	306
776	132
800	5
528	307
532	837
524	111
526	1.170
527	1.186
738	1.513
739	1.306
740	114
741	1.798
742	380
743	10
744	11

497	6.873
500	167
661	3.525
768	257
782	1.923
784	165
785	165
787	31
788	68
789	2.604
797	606
808	3.044
760	1.337
762	220
766	44
767	379
778	2.325
747	223
803	321
807	398
813	2.069
816	3.712
801	348
559	268
560	82
771	2.467
773	736
777	9
799	465
665	550
690	1.845
706	212
713	545
732	927
733	42
689	192
693	82
696	8

697	15
698	8
699	274
700	805
701	19
702	567
703	362
694	14.784
554	251
822	9.505
723	118
557	23
734	424
735	19
726	480
730	288
727	363
551	30
688	2.500
692	578
695	4.732
705	342
707	223
710	241
712	436
715	1.353
719	794
722	710
724	2.930
731	2
493	27
632	9.248
635	116
636	23
637	4
640	700
642	1.061
644	1.288

645	1.047
647	1.100
649	2.240
651	2.628
652	39
653	4
654	785
655	118
656	69
657	163
658	40
659	2
660	6
662	93
663	201
664	84
666	31
667	93
668	5
669	120
670	581
671	364
672	155
673	21
674	4
675	1.689
676	385
677	1.388
678	762
679	4.710
680	5
681	27
682	4.379
683	6
685	4
686	253

TOTALE AREA DI
 PROPRIETA' LEXUS

142.742

Aree nella disponibilità di Lexus Srl	Particella	Consistenza (MQ)	PROPRIETA'
	603	1.031	Disponibilità Lexus Srl
	604	163	
	605	1.072	
	606	170	
	607	2	
	608	31	
	609	1.686	
	610	220	
	547	8	
	570	1.774	
	573	189	
	576	5	
	581	71	
	587	333	
	588	37	
	550	54	
	571	1.797	
	577	191	
	580	5	
	584	72	
	589	334	
	590	37	
	565	2.461	
	567	168	
	568	335	
	569	152	
	618	30	
	619	136	
	620	205	
	621	136	
	625	128	
	626	225	
	627	128	
	629	208	
	630	2.319	

	728	39	
	729	1	
	757	1.758	
	758	46	
	759	47	
	823	111	
	824	386	
	825	162	
	829	207	
	832	9	
	833	1.722	
	834	192	
LOTTO 14	591	1.476	
CENTRALE HERA	544	1.087	
CENTRALE HERA	552	151	
Totale aree nella disponibilità di Lexus		23.307 mq	
TOTALE AREA LEXUS e/o nella disponibilità di Lexus			166.049 mq

Comune di Castel Maggiore Foglio catastale 20

AREE COMUNE DI CASTEL MAGGIORE	Particella	Consistenza (MQ)	PRO PRIE TA' Com une di C. Mag gior e
POLO SCOLASTICO	633	1.081	
	634	10	
	638	2.728	
	639	111	
	641	2.759	
	643	5.722	
	646	120	
	648	5.802	
	650	122	

LOTTO 25	631	8.758	
LOTTO 25	684	326	
VIA FRABACCIA (nessuna particella)		1.680	
TOTALE COMUNE DI C.MAGGIORE (Foglio 20)			29.2 19 mq

Comune di Castel Maggiore Foglio catastale 22

AREE COMUNE DI CASTEL MAGGIORE	Particella	Consistenza (MQ)	PROPR IETA' Comune di C. Maggiore
VERDE COMPLEMENTARE VIALE EUROPA	462 parte	2.810	
	467	66	
	468	2.290	
	470	252	
	510	2.825	
	511	243	
	513	655	
	512 PARTE	6.202	
TOTALE COMUNE DI C.MAGGIORE (Foglio 22)			15.343 mq
TOTALE COMUNE DI C.MAGGIORE (Foglio 20+22)			44.562 mq
TOTALE LEXUS SRL		166.049 MQ	78,84 %
TOTALE COMUNE DI C.MAGGIORE (Foglio 20+22)		44.562 MQ	21,16 %
		210.611 MQ	100,00 %

Si precisa che Lexus, con riferimento al Comparto 4M Sub 5, è proprietaria delle aree inedificate in esso comprese così come sopra elencate, e, in relazione alle aree denominate "nella disponibilità di Lexus", è autorizzata ad apportare modifiche alle previsioni del Piano Particolareggiato anche in forza di specifico ed irrevocabile mandato, recante procura, conferito alla medesima Lexus quale parte venditrice da ciascun acquirente nel rogito di acquisto, affinché la stessa Lexus "convenga, accetti e concordi con il Comune di

Castel Maggiore e/o con i soggetti attuatori del Piano Particolareggiato e del Sub-Comparto, le modifiche al Piano Particolareggiato ed alla Convenzione che si rendessero necessarie od opportune, anche in modifica degli aspetti normativi e/o progettuali, ed addivenga ad ogni eventuale atto o formalità che fosse ancora necessaria od utile”

La superficie nominale catastale sopra elencata è stata ricavata dalla somma delle singole superfici catastali di cui alle visure contenute nella Tav. ___ - ___ della Variante al P.P. 4M SUB 5/2019; la superficie “reale” del comparto, così come riportato nelle singole tavole di variante di piano è pari a 208.953 mq è stata invece ricavata ipotizzando i più probabili confini di proprietà tra lotti contigui. Le differenze tra superfici catastali e reali rientrano nelle tolleranze previste, definito sulla base dei criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538), pari ad 1/20 (=5%) della superficie in atti.

L’identificazione delle aree è indicata negli elaborati planimetrici facenti parte della documentazione mantenuta agli atti del Comune di Castel Maggiore, Prot. 5613 del 2/3/2020.

Le aree sono pervenute nella disponibilità della società Lexus srl e del Comune di Castel Maggiore in forza dei seguenti atti:

1. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 52182, Fascicolo n. 19709 del 07/12/2006;
2. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 55269, Fascicolo n. 21462 del 24/01/2008;
3. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 61963, Fascicolo n. 25307 del 04/06/2010;
4. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 65256, Fascicolo n. 27048 del 02/08/2011;
5. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 66519, Fascicolo n. 27865 del 28/02/2012
6. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 67654, Fascicolo n. 28458 del 02/08/2012
7. Atto a ministero Notaio Rossi in Bologna Repertorio n. 68729, Fascicolo n. 29058 del 05/02/2013.

Art. 5. DESCRIZIONE DELLE QUANTITA' EDIFICATORIE VARIANTE AL P.P. COMPARTO 4M SUB 5/2019

La potenzialità edificatoria di seguito indicata risulta comprensiva dell’incremento delle potenzialità edificatorie ammesse dal RUE, art. 24, pari al 5% della Superficie Complessiva del Piano 2009.

L’incremento del 5% della capacità insediativa complessiva del comparto 4M SUB 5 è **ad esclusivo favore del Comune di Castel Maggiore ed è destinata allo sviluppo locale delle politiche abitative ovvero funzionale alla conclusione di accordi edilizi o urbanistici.**

Con la sottoscrizione del presente atto la società Lexus s.r.l. rinuncia espressamente ad ogni pretesa in merito alla quota di incremento del 5% di edificabilità di sua spettanza.

Le Superfici Complessive (Superficie complessiva = Superficie Utile + Superficie accessoria) ammesse dalla Variante al P.P. Comparto 4M SUB 5/2019 sono:

	Sup. base	Sup. facoltativa	Sup. Totale
Sc residenziale PP 2010	37.024,00 m ²	5.023,00 m ²	42.047,00 m ²
Sc residenziale Variante (5%)	2.102,35 m ²	0,00m ²	2.102,35 m ²
TOTALE SC	39.126,35 m ²	5.023,00 m ²	44.149,35 m ²

La superficie Complessiva Totale risulta comprensiva delle quote di "Superficie Complessiva facoltativa".

La Superficie Utile risulta pari a mq: **27.593**.

La Superficie accessoria risulta pari a mq: **16.556**.

Le Superfici sono attribuite e ripartite tra Comune di Castel Maggiore e Lexus s.r.l. come di seguito precisato:

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE		SC	SC facoltativa	Totale SC	
LOTTO 24 di cui					
LIBERA	266,58 m ²	267 m ²			
ERS	3.735, 72	3.736 m ²			
ERS facoltativa	502,30 m ²		502 m ²		
TOTALE COMUNE LOTTO 24		4.002 m ²	502 m ²	4.505 m ²	
LOTTO 25 di cui					
ERS	2.102, 35 m ²	2.102 m ²			
FACOLTATIVA	m ²	m ²	m ²		
TOTALE COMUNE LOTTO 25		2.102 m ²	m ²	2.102 m ²	
TOTALE COMUNE		6.105 m ²	502 m ²		6.607 m ²
			7,60%		

LEXUS s.r.l.		SC	SC facoltativa	Totale SC	
LOTTE LIBERA (da 1 a 20) di cui					
LIBERA	33.021,7 0 m ²	33.022 m²			
FACOLTATIVA	4.520,70 m ²		4.521 m²		
TOTALE LEXUS LOTTE (da 1 a 20)		33.022 m²	4.521 m²	33.371 m²	
TOTALE LEXUS		33.022 m²	4.521 m²		37.542 m²
			12,04%		
TOTALE GENERALE		37.024,0 0 m²	5.023,00 m²		44.149 m²

Per la migliore definizione delle attribuzioni delle SC si rimanda all'allegato __ che riepiloga le attribuzioni delle SC effettuate con la Convenzione 2010 e le attribuzioni derivanti dalla presente Variante al P.P.

Per usufruire della superficie aggiuntiva facoltativa è prevista la corresponsione di un contributo all'Amministrazione comunale:

- Lexus s.r.l dovrà corrispondere alla P.A., in sede di ritiro del Permesso di Costruire / SCIA, un contributo pari a € 129,12 ogni mq di S.C. facoltativa utilizzata;
- detto contributo non sarà dovuto nel caso di utilizzazione diretta da parte del Comune di Castel Maggiore delle capacità edificatorie ad esso assegnate per interventi realizzati direttamente; In caso di cessione delle Sc ad altro soggetto il Comune di Castel Maggiore potrà chiedere la corresponsione di detto contributo.

Con la approvazione della Variante al Piano Particolareggiato Comparto 4M sub 5 al **Comune di Castel Maggiore viene assegnata una potenzialità complessiva pari a 6.607 m² (seimilaseicentosette/00 mq mq di Superficie Complessiva da localizzare nei Lotti 24 e 25** individuati dalla Variante al P.P..

Con la approvazione della Variante al Piano Particolareggiato Comparto 4M sub 5 al **Soggetto Attuatore (Lexus Srl) rimane assegnata una potenzialità complessiva pari a 37.542 m² (trentasettemilacinquecentoquarantadue/00) mq di Superficie Complessiva da localizzare nei Lotti da 1 a 20** individuati dalla Variante al P.P..

Con la approvazione della Variante al Piano Particolareggiato Comparto 4M sub 5 si prende atto del completo **superamento del Vincolo alla realizzazione della seconda Fase attuativa**, in virtù della completa attuazione della strada Nuova Galliera e del completamento delle opere di urbanizzazione corrispondenti alla prima fase attuativa come individuata nella Tavola P.4 della Variante al P.P..

Il completamento e collaudo delle opere afferenti la Prima fase Attuativa (collaudo parziale depositato con Prot.31855 del 07/12/2010 e Prot.24663 del 26/10/2011), di fatto, **consente di dare attuazione anche alla Seconda Fase Attuativa e pertanto all'intera edificabilità del Comparto 4M Sub 5, senza necessità di procedere all'individuazione di due distinte fasi.**

La Variante prevede, altresì, la concentrazione delle capacità insediative di Lexus, che restano invariate, sulle superfici fondiarie di sua proprietà tramite un ridisegno di alcuni Lotti non ancora edificati come indicato nella documentazione della variante al P.P. Comparto 4M sub 5/2019.

La distribuzione delle superfici è disciplinata dagli elaborati della variante al P.P. - tav n° F3 - Norme Tecniche di Attuazione – e riepilogata nella Tabella A allegata alla stessa tav. F.3; le eventuali modifiche consentite sono disciplinate dalle NTA del Piano Particolareggiato – tav. F.3. Le modalità attuative sono disciplinate dalle NTA del Piano Particolareggiato.

L'utilizzo di tale potenzialità dovrà essere esplicitato e indicato in ogni singolo Titolo Abilitativo; in particolare dovrà essere indicata la superficie complessiva totale utilizzata e il relativo eventuale residuo edificatorio del Comparto, suddivisa in SC ordinaria e SC facoltativa; per quest'ultima, in sede di ritiro del Permesso di Costruzione, dovrà essere corrisposto un contributo fisso di € 129,12 (Euro centoventinove virgola dodici) per mq di superficie complessiva facoltativa utilizzata.

Con la sottoscrizione del presente atto la società Lexus srl si impegna a presentare:

- il primo titolo abilitativo riferito alle proprie potenzialità edificatorie entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- il secondo titolo abilitativo riferito alle proprie potenzialità edificatorie entro 2 anni dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- gli ulteriori titoli abilitativi riferiti alle proprie potenzialità edificatorie entro i termini di efficacia della presente Convenzione (successivo art. 14).

Art. 6. STANDARD

Gli standard urbanistici **minimi** da cedere relativi al Piano Particolareggiato, relativi alla massima Superficie Utile (SU) insediabile pari a 27.592,95 mq sono:

- Parcheggio pubblici: minimo 4.416,00 mq;
- Verde pubblico: minimo 17.664,00 mq;
- Attrezzature scolastiche ed ulteriori aree a standard a verde: minimo 11.040,00 mq;

per complessivi mq 33.120,00.

Gli standard risultano dimensionati sulla base delle norme del P.P., redatto sulla base delle NTA del PRG pre-vigente, che provvedeva a distinguere gli standard complessivi - 30 mq per abitante teorico - in:

- 4 mq per abitante teorico per parcheggi pubblici;

- 16 mq per abitante teorico per verde pubblico;
- 10 mq per abitante teorico per attrezzature scolastiche ed ulteriori aree a standard a verde.

La Variante al Piano Particolareggiato Comparto 4M Sub 5/2019 provvede ad individuare gli standard di progetto in:

- Verde pubblico: 18.028 mq + 5.367 mq per ulteriore quota verde pubblico: 23.396 mq
- Parcheggi pubblici (già realizzati e collaudati): 8.134 mq
- Attrezzature scolastiche (già cedute): 10.520 mq
- Totale (pari a 38,10 mq/ab): 42.050 mq

La dotazione di progetto soddisfa la dotazione minima: mq 42.050 > di mq 33.120 nel rispetto delle dotazioni minime richieste:

- Verde pubblico: 18.028 mq > di 17.664
- Parcheggi pubblici: 8.134 mq > di 4.416 mq
- Attrezzature scolastiche ed ulteriore aree a verde 10.520 mq + 5.367 mq per ulteriore quota verde pubblico = mq 15.887 > mq 11.040

Eventuali variazioni nelle perimetrazioni/superfici delle aree destinate a standard che dovessero intervenire in fase di rilascio dei titoli abilitativi, in fase esecutiva o in sede di frazionamento delle aree non costituiranno variante al Piano 2019. Dovranno essere sempre garantiti i minimi di Legge come sopra definiti.

Quota parte delle dotazioni territoriali (verde pubblico) di cui sopra, corrispondenti a circa 5.367 mq già state realizzate, collaudate e cedute alla Pubblica Amministrazione in attuazione degli obblighi della Convenzione 2005 e della Convenzione 2010 a seguito del Collaudo delle opere di pre-condizione (Delibera di Giunta Comunale n. 53 del 7 maggio 2010 Approvazione Collaudo) con atto di cessione in data 18.07.2014 a Ministero Notaio Dott. Angelelisa Rossi rep.1579.

Con la sottoscrizione del presente atto la società Lexus s.r.l. **si impegna a cedere al Comune di Castel Maggiore le aree destinate a standard e viabilità pubblica individuate nella Tav. P6A, che si allega al presente atto sotto la lettera __** entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto, previo frazionamento.

Qualora, a seguito dello sviluppo della progettazione o in sede realizzativa, dovessero intervenire modifiche sulla perimetrazione delle aree destinate all'urbanizzazione, oggetto di cessione al Comune, le parti si impegnano ad addivenire ai relativi atti di rettifica che si rendessero necessari, previo frazionamento. Le spese connesse agli eventuali frazionamenti ed atti restano integralmente a carico del Soggetto Attuatore.

La tav. P.2 della Variante al P.P. Comparto 4M Sub 5/2019 provvede ad individuare anche le aree extrastandard corrispondenti all'area per attrezzature scolastiche - ex area F1 (servizi) di PRG - di mq 7.932,00 che definisce l'ambito destinato al Polo Scolastico, unitamente all'area a standard precedentemente citata, per complessivi 18.452 mq e l'area 26.

L'area extra-standard per il Polo scolastico è già stata ceduta all'Amministrazione comunale in adempimento della Convenzione 2005 e della Convenzione 2010 con atto in data 18/7/2014 a ministero Notaio Dott. Angelisa Rossi rep.1579 unitamente alla area a standard per complessivi 18.452 mq.

L'area 26, identificata dalla Variante al P.P. Comparto 4M Sub 5/2019, di complessivi mq 8.100 mq potrà essere destinata dal Comune di Castel Maggiore, sulla base dei propri indirizzi strategici, per gli usi che riterrà più opportuni. Le aree di proprietà della Lexus di mq __ circa che concorrono alla formazione dell'intera area 26 verranno cedute al Comune di Castel Maggiore entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto previo frazionamento delle stesse che ne determinerà l'esatta superficie catastale. Le aree oggetto di cessione extra standard dell'area 26 sono individuate nella tavola P.6b che si allega al presente atto sotto la lettera __;

La strada ad anello interna al comparto denominata Via Peppino Impastato rimane privata di uso pubblico; tale uso pubblico sarà garantito dalle 8 alle 19 nel periodo invernale e dalle 8 alle 22 in periodo estivo; le modalità di utilizzo saranno riportate su apposita cartellonistica.

Lexus Srl e/o i suoi aventi causa si faranno carico della manutenzione straordinaria, provvedendo ad esempio al rifacimento del manto stradale e della manutenzione in buone condizioni delle carreggiate oltre alla manutenzione delle aree a verde e della illuminazione; il Comune si farà carico della raccolta dei rifiuti, della pulizia della strada, dello sgombero della neve e garantirà la fornitura della energia elettrica”.

Le reti delle acque bianche e nere, già realizzate e collaudate (Collaudo parziale delle Opere di urbanizzazione al Prot.31855 del 07/12/2010 e Collaudo parziale delle Opere di urbanizzazione al Prot.24663 del 26/10/2011) saranno cedute in forma gratuita al Comune di Castel Maggiore in esecuzione della Convenzione 2005 e della Convenzione 2010 che, pertanto, provvederà, direttamente o indirettamente tramite i gestori, alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli obblighi e gli oneri sopra descritti riferiti alla viabilità di uso pubblico sono a tempo indeterminato e l'ottemperanza degli stessi dovrà essere garantita anche oltre il termine decennale di validità della Convenzione.

Art. 7. SOGGETTI ATTUATORI - CONSORZIO

Lexus s.r.l. è il soggetto attuatore del Comparto 4M sub 5 e pertanto non si è reso e non si rende necessario procedere alla costituzione di un Consorzio.

Qualora si configurasse una pluralità di attuatori dovrà necessariamente essere costituito un Consorzio per l'attuazione delle opere di urbanizzazione salvo che tutti i soggetti proprietari non conferiscano mandato irrevocabile di rappresentanza ad un unico soggetto preposto all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Castel Maggiore è esonerato dalla partecipazione alle spese di urbanizzazione del Comparto sulla base di quanto stabilito nell'Accordo ex art. 18 sottoscritto il 26.02.2019 anche i relazione alle superfici aggiuntive previste dalla Variante al P.P. Comparto 4m Sub 5/2019. L'Accordo sottoscritto il 26.02.2019 prevede che, a fronte degli impegni reciprocamente assunti, **Lexus srl mantenga integralmente a proprio carico i costi urbanizzativi del comparto 4M sub 5**, con la sola eccezione dell'importo già compensato in sede di rilascio del PdC del Lotto 13 di euro 92.672,44, secondo quanto disciplinato dalla Convenzione 2010 .

Art. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria saranno definite catastalmente mediante tipo di frazionamento da approvarsi, in via definitiva, per la stipulazione dell'atto di cessione gratuita da sottoscrivere entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto. Eventuali variazioni nelle perimetrazioni/superfici delle aree destinate a standard e/o urbanizzazioni che dovessero intervenire in fase di rilascio dei titoli abilitativi, in fase esecutiva o in sede di frazionamento delle aree non costituiranno variante al Piano 2019. Le parti si impegnano ad addivenire ai relativi atti di rettifica che si rendessero necessari, previo frazionamento. Le spese connesse agli eventuali frazionamenti ed atti restano integralmente a carico del Soggetto Attuatore.

Lexus srl, in attuazione della Convenzione 2005 e della Convenzione 2010 ha già provveduto ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le opere di urbanizzazione individuate nelle tavole da U.1 a U.7 della variante al P.P. Comparto 4M sub 5/2019. Le opere sono state realizzate in forza del permesso di costruire n. 29 del 24/10/2006 e delle successive varianti.

Le opere già realizzate e collaudate sono individuate nelle tavole __ Il collaudo delle opere eseguite è stato protocollato al Prot.31855 del 07/12/2010 e al Prot.24663 del 26/10/2011. L'importo delle opere eseguite e collaudate ammonta ad euro 4.417.962,10.

Oltre alle opere collaudate il Soggetto Attuatore ha provveduto a realizzare opere:

- Già completate, in attesa di collaudo;
- Opere eseguite ma non completate;

dette opere sono individuate nelle Tavole __ della variante al P.P. Comparto 4M sub 5/2019 e l'importo delle stesse è individuato nella Tav. F.5 – relazione di Spesa e CME. L'importo di dette opere risulta individuato in euro € 230.199,53;

La Tavola F.5 provvede ad individuare anche l'importo delle opere ancora da eseguire in euro 739.305,95;

Il soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i suoi successori o aventi causa, a completare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione del Comparto 4M sub 5 come individuate nelle tavole dalla U.8 alla U.12 della variante al P.P. Comparto 4M sub 5/2019 che ammontano complessivamente ad euro 739.305,95 (settecentotrentanovemilatrecentocinque/95 €).

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento – individuate nelle specifiche tavole e nel Computo Metrico estimativo – in coerenza con la variante al P.P. 4M Sub 5/2019, dovranno essere acquisiti i necessari titoli abilitativi. Così come previsto dall'art. 15.4 del RUE vigente, per il progetto delle opere di urbanizzazione presentato nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo già approvato (come il Comparto 4M sub 5) e per il quale siano già stati espressi i pareri Arpa ed Ausl, e qualora non siano intervenute modifiche alle aree destinate a funzioni di servizio (parcheggi, isole ecologiche, ecc.), e dell'assetto delle reti tecnologiche (tracciati e manufatti principali e recapiti degli scarichi) o non siano presenti prescrizioni per le quali è specificata la richiesta di verifica in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, è ritenuto valido il parere rispettivamente già espresso dagli enti citati.

Le opere di Urbanizzazione primaria **ancora** da realizzare costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Le stesse restano escluse dal campo di applicazione del D. Lgs. n. 50/2016 in quanto l'art. 16, comma 2, bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prevede che : *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)”*, così come confermato dall'art. 36 comma 4 del D.Leg.vo 50/2016 e s.m.i..

Così come previsto dall'Accordo sottoscritto il 26.02.2019, il soggetto attuatore:

- Si impegna a presentare idoneo titolo edilizio per il completamento delle opere di urbanizzazione sulla base del computo metrico estimativo di cui all'elaborato F5 di Piano Particolareggiato; **vedere punto a fondo pagina e pagina successiva che fissa i termini**
- si impegna inoltre a provvedere a proprie cure e spese all'esecuzione del completamento delle opere di urbanizzazione tramite impresa opportunamente qualificata, nel rispetto della legislazione e della normativa tecnica vigente;
- si impegna inoltre a eseguire, a proprie spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere a completamento ai fini dell'assunzione in carico delle opere da parte del Comune, tramite il tecnico già incaricato o, se non disponibile, nuovo professionista individuato in accordo con l'amministrazione, delle aree oggetto di nuovo titolo edilizio e non ricomprese nei collaudi tecnici amministrativi Prot. 31855/2010 e Prot. 24663/2011;

Le opere di urbanizzazione a completamento, devono essere garantite da apposita fidejussione ammontante al 120% (centoventi per cento) del loro valore, secondo quanto previsto dal successivo art. 13 le modalità di svincolo delle fidejussioni è indicato nel successivo art. 13 – Fidejussioni.

Con la sottoscrizione del presente atto la società Lexus srl si impegna:

- a presentare il titolo abilitativo per la realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- a completare le opere di urbanizzazione a completamento entro i termini di efficacia del titolo abilitativo.

Art. 9. RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

L'approvazione della Variante al P.P. Comparto 4M Sub 5/2019 prevede una redistribuzione delle edificabilità di competenza del Comune di Castel Maggiore sui Lotti 24 e 25 che rende necessaria **la sottoscrizione di un atto di ricomposizione fondiaria a scopi urbanistici tra Lexus srl e Comune di Castel Maggiore**. Le aree oggetto di ricomposizione fondiaria sono individuati nella Tav. P.6b allegata al presente atto sotto la lettera ___.

La società Lexus srl si impegna a sottoscrivere l'atto di ricomposizione fondiaria entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, previa liberazione dell'ipoteca da parte dell'Istituto Bancario Carisbo (Atto Rep. ...Racc.) che grava attualmente sulle aree corrispondenti al Lotto 24, pari a circa 9.922 mq;

Art. 10. ACCORDI RELATIVI ALLA LIBERAZIONE DALL'IMPEGNO DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DEL POLO SCOLASTICO

Con la sottoscrizione della Convenzione 2010 la società Lexus srl aveva assunto l'obbligo di provvedere alla corresponsione di un contributo, pari ad 850.000,00 € destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione del polo scolastico compreso nel perimetro del Comparto 4M Sub5 a fronte della liberazione del vincolo Convenzionale sul Lotto 24 della Convenzione 2010, corrispondente ad una Su di 2.607 mq. A fronte dell'impegno alla corresponsione di tale contributo la Su di 2.607 mq risultava libera dal vincolo di destinazione ad edilizia convenzionata.

Secondo quanto definito con l'Accordo ex art. 18 sottoscritto il 26.02.2019 Lexus srl risulterà definitivamente liberata dall'impegno di corresponsione dell'importo sopra definito, destinato alla realizzazione del polo scolastico compreso nel perimetro del Comparto 4M Sub5, a fronte dell'adempimento degli impegni assunti con la sottoscrizione di detto Accordo e precisamente:

- i. Sottoscrizione del presente atto;
- ii. Sottoscrizione dell'atto di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria dell'insediamento come rappresentate nella tavola P.6A allegata al presente atto sotto la lettera ___ entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto come indicato al precedente art. ___;
- iii. Sottoscrizione dell'atto di ricomposizione fondiaria a scopi urbanistici riferito alla ridefinizione dei Lotti 24 e 25 da assegnare all'Amministrazione Comunale riguardante le aree individuate nella tav. P.6B allegata al presente atto sotto la lettera ___ entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto come indicato al precedente art. ___ - Ricomposizione Fondiaria, previa liberazione dall'ipoteca da parte

dell'Istituto Bancario Carisbo (Atto Rep. ...Racc.) che grava attualmente sulle aree corrispondenti al Lotto 24, pari a circa 9.922 mq;

- iv. Assunzione a proprio carico dei costi urbanizzativi dell'intero Comparto 4M sub 5, con la sola eccezione dell'importo già compensato in sede di rilascio del PdC del Lotto 13 di euro 92.672,44, secondo quanto disciplinato dalla Convenzione 2010, come precedentemente indicato al precedente art. __ – Soggetti Attuatori – Consorzio;
- v. Corrispondere euro 60.000,00, a titolo di contributo a compensazione finale, in sede di sottoscrizione del presente atto; Lexus srl ha provveduto ad effettuare il pagamento di euro 60.000,00 in data __ con __; copia del __ di pagamento viene allegata al presente atto sotto la Lettera __; Il Comune di Castel Maggiore rilascia quietanza di avvenuto pagamento.

Pertanto all'atto della sottoscrizione degli atti di cui ai precedenti punti ii) e iii), Il Comune di Castel Maggiore presterà l'assenso alla liberazione della garanzia fidejussoria prestata da Lexus srl alla sottoscrizione della Convenzione n. 2010 – Polizza __ per un importo di 850.000,00 €- con ciò superando anche la richiesta di pagamento inviata a Lexus in data 26.11.2018 – prot. 31690 – in merito alla corresponsione del Contributo Lexus per il Polo Scolastico.

A fronte della liberazione della polizza fidejussoria, la società Lexus srl garantisce:

1. fin da ora il proprio assenso alle varianti allo strumento urbanistico che il Comune dovesse promuovere, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale. Nulla sarà dovuto alla società Lexus per il concorso alle spese di urbanizzazione, anche con riferimento agli elementi di variante;
2. sui propri lotti l'Amministrazione Comunale potrà, sulla base dei propri indirizzi strategici, trasferire, in tutto o in parte, i diritti edificatori derivanti dalla "potenzialità edificatoria aggiuntiva" assegnata integralmente al Comune di Castel Maggiore pari al 5% della potenzialità complessiva di Piano Particolareggiato da sommare alle potenzialità edificatorie già nella sua disponibilità (Lotto 25 PP vigente) oppure utilizzare detti lotti per la definizione di Accordi, disciplinati da strumenti urbanistici autonomi, tesi alla localizzazione di capacità insediative sino ad un massimo di 4.000 mq di Su nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale. Tali nuove previsioni saranno perfezionate dal Comune solo dopo l'avvenuta stipula del presente atto ed a seguito della liberazione della garanzia fidejussoria.

Art. 11. MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a totale carico del soggetto attuatore fino all'avvenuto favorevole collaudo ed eseguita consegna al Comune di Castel Maggiore delle opere medesime.

A richiesta della Amministrazione i soggetti attuatori si impegnano ad attrezzare le aree a verde nella misura prevista dalla Norme di Attuazione del presente Piano; si individuano le seguenti prescrizioni da applicarsi per le opere non ancora eseguite alla data di sottoscrizione della presente convenzione:

- Tutti i prati dovranno essere realizzati con macchine interra-sassi, previa perfetta livellazione del terreno. La qualità del seme dovrà essere ottima e riferita a specie resistenti a prolungati periodi di siccità. Per i prati dovrà essere fornita garanzia di attecchimento a carico della ditta esecutrice per due anni dall'impianto. Per la determinazione dell'avvenuto impianto ed attecchimento dovranno essere seguite le indicazioni sotto riportate per le alberature.
- Gli alberi da piantumare dovranno avere la circonferenza misurata a 1,30 m di altezza dal colletto di 16/18 cm. Per questi dovrà essere fornita assistenza idrica e garanzia di attecchimento a carico della ditta esecutrice per due anni dall'impianto. Dell'avvenuto impianto dovrà essere data comunicazione al Dirigente del Settore Gestione del Territorio, che potrà effettuare i necessari controlli delegando il collaudatore e/o il Servizio Ambiente.
- L'avvenuto attecchimento dovrà essere certificato da apposito verbale da redigere previo sopralluogo di verifica alla presenza della Direzione Lavori, del collaudatore e dei tecnici comunali, tra cui uno del Servizio Ambiente.
- Nel caso in cui la pianta muoia entro i due anni di garanzia ne dovrà essere garantito il reimpianto. Dall'avvenuto reimpianto dovrà essere data idonea comunicazione dalla Direzione Lavori al Dirigente del Settore Gestione Territorio. Per i successivi due anni dalla data di reimpianto dovrà essere fornita assistenza idrica e garanzia di attecchimento a carico della ditta esecutrice.

Art. 12. COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE E DELLE AREE PUBBLICHE

Il controllo sulla buona esecuzione delle opere e sulla loro rispondenza qualitativa e quantitativa sarà attuato a spese dei soggetti attuatori e con l'ausilio del Collaudatore in corso d'opera nominato dal comune.

Si individuano le seguenti prescrizioni da applicarsi per le opere non ancora eseguite alla data di sottoscrizione della presente convenzione:

- Durante la fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere effettuati ogni 4 mesi dei sopralluoghi di verifica alla presenza della Direzione Lavori, del collaudatore e dei tecnici del comune. Di ogni sopralluogo il collaudatore dovrà redigere entro 15 giorni il verbale completo di eventuale documentazione fotografica, avendo cura di trasmetterlo al Dirigente del Settore, alla Direzione Lavori e all'Attuatore. Alle indicazioni e prescrizioni in esso contenute dovrà essere data attuazione dalla Direzione Lavori e dall'Attuatore.
- Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere eseguito non prima di sei mesi e non dopo un anno dalla data della loro ultimazione risultante da apposito verbale redatto in

contraddittorio tra le Parti, dopo il quale la Direzione Lavori potrà comunicare ufficialmente la fine dei lavori da trasmettere a mezzo di lettera raccomandata al S.U.E. del Comune di Castel Maggiore. Il suddetto collaudo sarà a carico del soggetto attuatore ed effettuato dal collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda le opere a verde il collaudo potrà essere effettuato solo dopo l'avvenuto attecchimento di tutti gli alberi e per i prati di progetto da certificare secondo le modalità previste al precedente art. 11..

- L'esito favorevole del collaudo anche in attesa del collaudo delle opere a verde determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di Castel Maggiore del trasferimento di proprietà e della presa in carico ad ogni effetto, mantenendo la manutenzione del verde come previsto all'art. 11 fino al collaudo definitivo delle opere a verde stesso con la liberazione delle relative fidejussioni.
- Le spese riferite alla nomina del collaudatore come quelle inerenti all'assistenza tecnica al collaudo sono a carico del soggetto attuatore.
- L'Amministrazione Comunale potrà richiedere collaudi in corso d'opera per le opere di urbanizzazione primaria che riterrà opportuno; è data facoltà al Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione prima della loro formale cessione e/o collaudo finale, previa redazione in contraddittorio tra soggetto attuatore, direttore lavori e collaudatore di un verbale di accertamento (come previsto dalla legislazione vigente).; l'uso di tali opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità derivata dall'uso medesimo.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico dei soggetti attuatori dell'intervento fino all'avvenuto collaudo finale con esito favorevole, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, per le quali si definirà nel verbale la modalità di gestione provvisoria.
- Il collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, dovrà avvenire non prima di 6 (sei) mesi e non dopo un anno dalla data di loro ultimazione da comunicare per iscritto alla Amministrazione.
- L'esito favorevole del collaudo comporta l'obbligo del trasferimento delle opere in capo al Comune ed il conseguente obbligo del comune stesso di presa in carico delle stesse, il Comune si impegna pertanto a comunicare entro 30 (trenta) giorni dalla data di collaudo finale/parziale le modalità e le figure di riferimento per la definizione della presa in carico. Il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci, secondo quanto concordato dalle parti.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi sei mesi dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Le sistemazioni a verde saranno collaudate con le modalità di cui sopra, decorso tuttavia un anno vegetativo dal loro impianto. L'Amministrazione dovrà prendere in carico le opere stesse nel più breve tempo possibile, e comunque non oltre 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

Art. 13. FIDEJUSSIONI

Così come previsto dalla Convenzione 2005 e dalla convenzione 2010, le opere di urbanizzazione sono già garantite da fidejussione esigibili a prima richiesta dalla P.A.

All'atto del ritiro del permesso di costruire n. 29/2006 venne prestata garanzia fidejussoria pari a € 6.464.961,10 corrispondente al 120% del computo metrico allegato titolo abilitativo, garanzia fidejussoria – Unipol Assicurazioni n. 9646325755.

In data 22 luglio 2010, con nota protocollo n.19513, la società LEXUS S.r.l. ha inviato la richiesta di riduzione della polizza fidejussoria allegando il computo metrico sintetico delle opere eseguite a firma della Direzione Lavori, architetto Giampaola Salsini, riferito alle opere realizzate a quella data.

Con Determina n. 146/2010 del 29/10/2010 è stato autorizzato lo svincolo parziale della fidejussione riducendo l'importo da € 6.464.961,10 ad € 1.818.189,10.

I lavori sono, poi, ulteriormente proseguiti ed essendo completati gli interventi riferiti alla viabilità pubblica e ai parcheggi pubblici, oltre che alla realizzazione di parte della viabilità di distribuzione degli interventi privati, le reti dei sottoservizi, ecc., si è proceduto ad avviare le formalità per il collaudo parziale delle OOUU. Il collaudo parziale delle OOUU sub Comparto 5 è stato eseguito in due fasi a cui ha fatto seguito il deposito degli Atti:

- Collaudo parziale Opere U1 Prot.31855 del 07/12/2010
- Collaudo parziale Opere U1 Prot.24663 del 26/10/2011

Ad esito del collaudo, intervenuto in data 26.10.2011, ben oltre 15 mesi dopo la richiesta di svincolo del 22.07.2010, non è stata inoltrata ulteriore richiesta di svincolo parziale della fidejussione nonostante nel frattempo fossero state realizzate e/ completate ulteriori OOUU. Opere, peraltro, collaudate in data 26.10.2011.

La tavola F.5 della variante al P.P. Comparto 4M Sub 5/2019 evidenzia che le opere da eseguire, al netto delle opere collaudate e di quelle eseguite ma non collaudate/completamente ultimate, ammonta ad euro 739.305,95.

Con la sottoscrizione del presente atto viene pertanto autorizzato lo svincolo parziale della garanzia fidejussoria – Unipol Assicurazioni n. 9646325755 da euro 1.818.189,10 ad euro 887.167,14, pari al 120% dell'importo delle opere ancora da eseguire.

La residua fidejussione sarà svincolata a collaudo finale avvenuto e potrà essere ulteriormente ridotta, in misura proporzionale alle opere già eseguite, durante l'avanzamento lavori su richiesta scritta dei soggetti attuatori, previa valutazione della Amministrazione Pubblica.

Per l'ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio possibile con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune ritenesse di dover fare.

Resta fermo quanto richiamato all'art. 10 in merito alla fidejussione a garanzia del versamento dell'importo di 850.000 € derivante dalla liberazione dagli obblighi di convenzionamento delle quote di edilizia residenziale.

Art. 14. VALIDITÀ

La presente convenzione ha validità 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione dell'atto.

Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni dei Permessi di costruzione / SCIA ed autorizzazioni nonché in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

Art. 15. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Considerato che la variante assistita dalla presente convenzione non introduce modificazioni sostanziali nell'esercizio del diritto edificatorio privato, che le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato sono in gran parte state già eseguite e collaudate favorevolmente, e che l'edificazione dei fabbricati previsti dal piano risulta già eseguita per quasi la metà della ammissibile, per gli effetti del punto 6.3.4 dell'allegato 2 alla Deliberazione Del Consiglio Comunale N° 45 del 25/09/2019, il regime del contributo di costruzione dei titoli abilitativi è articolato come segue:

- a) per i titoli abilitativi rilasciati entro la scadenza della previgente convenzione 2010, come prorogata ex lege ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 e dell'art.10 comma 4 bis del D.lgs 76/2020, ovvero fino al 20 maggio 2026, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, relativamente a oneri di urbanizzazione secondaria e contributo relativo al costo di costruzione.
- b) Per i titoli abilitativi rilasciati dopo la data del 20 maggio 2026, ovvero nell'ambito dell'effettivo regime di proroga introdotto dalla presente convenzione, trova applicazione la disciplina del contributo di costruzione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 45 del 25/09/2019 e modificazioni pro tempore vigenti.

Gli interventi edificatori previsti nel Comparto 4M Sub 5 sono esonerati dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi di edificazione privata ancora da eseguire dovranno essere versati al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalle disposizioni in quel momento vigenti, gli oneri di urbanizzazione secondaria. e il contributo sul costo di costruzione, secondo quanto sopra articolato e descritto.

Per tutti i titoli abilitativi è sempre previsto l'eventuale contributo aggiuntivo per l'utilizzazione della superficie complessiva facoltativa secondo quanto precisato al precedente art. __ .

Art. 16. VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente la progettazione approvata col Piano urbanistico attuativo dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge.

Non costituiscono Variante al Piano le modifiche ammesse dalle NTA del P.T., tav. F.3 della Variante al P.P. Comparto 4M Sub 5/2019.

Art. 17. TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Qualora il soggetto attuatore dovesse alienare le aree interessate dal P.P. o parte di esse, dovrà trasmettere, salvo diversi accordi da comunicare alla Amministrazione Pubblica, agli acquirenti dei singoli lotti, eventualmente riuniti in consorzio, la quota parte degli oneri, obblighi ed impegni di cui alla presente convenzione, oltreché trasferire la presente Convenzione negli atti di vendita.

In ogni caso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri suddetti, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, restano responsabili verso il Comune di tutte le obbligazioni dovute, esplicitamente o implicitamente previste nel presente atto.

Art. 18. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA *(eventuale)*

Le parti, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 30, Il comma, mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Castel Maggiore (BO) in data Prot. n., relativo ai terreni in contratto, che io Notaio ritiro ed allego al presente atto, in unico corpo, sotto la lettera ".....", e mi dichiarano che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti in esso indicati.

Art. 19. DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI

Trattandosi di Convenzione urbanistica attuativa si richiede la registrazione con applicazione del regime fiscale previsto dall'art. 20 della legge n. 10/77 (assolvimento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa a motivo delle agevolazioni soggettive che competono all'Ente territoriale con riferimento alle indicate imposte).

Art. 20. DISPOSIZIONI FINALI

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono e saranno a carico del Soggetto attuatore e suoi eventuali avente causa.

Formula di rito