

Comune di
ARGELATO



POC

2014 - 2019

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Accordi con i Privati

Art. 18 L.R. 20/2000

Sindaco

Andrea Tolomelli

Segretario comunale

Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale

Arch. Piero Vignali

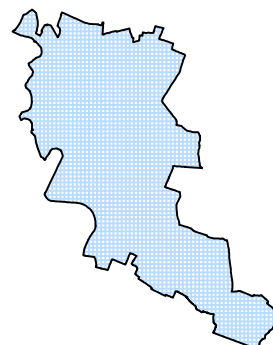
Per il Comune di Argelato

Responsabile III settore programmazione
e gestione del territorio

Arch. Giovanni Panzieri

adozione delib. C.C n. 34 del 09.04.2014

approvazione delib. C.C n. del



ACCORDO

**ai sensi dell'art. 18, L.R. E.R. 20/2000, e dell'art. 11, della L. n. 241/1990
per l'attuazione di parte dell' "Ambito B" sito in Funo di Argelato**

In data 1 aprile 2014

tra

- il **Comune di ARGELATO** con sede in Argelato (Bo), via Argelati, 4 (C.F.: 00968810374) in persona di GIOVANNI PANZIERI, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Settore programmazione e gestione del territorio, in attuazione della deliberazione di Giunta n. 17 del 27.3.2014

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "il Comune")

e

- Bolelli Claudio , nato a Bentivoglio il 22/04/1951, cf. BLLCLD51D22A785M;
- Cacciari Silvia, NATA A Bologna il 02/08/1954, cf. CCC SLV 54M42A944D;
- Bolelli Valerio, nato ad Argelato il 16/10/1940, cf. BLLVLR40R16A392H;
- Bolelli Alessandro, nato a Bologna il 25/07/1975, cf. BLLLSN75L25A944w;
- Bolelli Andrea , nato a Bologna il 13/04/1980, cf. BLLNDR80D13A944Q;
- Bolelli Albertina, nata a Bentivoglio il 03/04/1943, cf. BLLLRT43D43A785R;
- Giorgi Paolo, nato ad Argelato il 26/11/1939, cg. GRGPLA39S26A392C

(d'ora in poi: anche "i soggetti contraenti privati")

PREMESSO CHE:

- 1) con delibere consiliari n. 30 del 21.4.2009 e n. 15 del 27.3.2009 il Comune ha rispettivamente approvato il Piano strutturale comunale e il Regolamento urbanistico edilizio. Per quanto riguarda l'area oggetto del presente accordo, gli strumenti hanno quindi formato oggetto di successive integrazioni (con delibera C.C. n. 7 dell'8.2.2010, per quanto riguarda il P.S.C., e con delibera n. 59 del 22.9.2009, per quanto riguarda il R.U.E.) e, relativamente al R.U.E., di variante n. 1/2010 (approvata con delibera C.C. n. 33 del 29.6.2011), n. 3/2012 (approvata con delibera C.C. n. 23 del 22.5.2013) 4/2012 (approvata con delibera C.C. n. 50 del 30.9.2013);

CA

1

AB

- 2) ai fini della successiva predisposizione del Piano Operativo Comunale, il Comune ha quindi dapprima adottato, con delibera C.C. n. 2 dell'8.2.2010, apposito atto di indirizzo recante "*Piano Operativo Comunale. Sintesi delle strategie di sviluppo territoriale*", e, con delibera di Giunta n. 18 del 28.3.2013, i criteri di interesse pubblico per la selezione delle proposte di pianificazione da inserire in POC, oltre che lo schema di avviso per la richiesta di manifestazione di interesse da parte dei privati;
- 3) infine, con determinazione TEC/87 del 28.5.2013, ha provveduto a pubblicare l'"*Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per i nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Argelato*" (d'ora in poi, per brevità: "*l'Avviso*");

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- 4) i signori Bolelli Claudio, Bolelli Valerio, Bolelli Albertina, Bolelli Andrea, Bolelli Alessandro, Cacciari Silvia e Giorgi Paolo sono proprietari dei terreni ricompresi entro il perimetro dell'Ambito individuato dal P.S.C. con la lettera B, riconducibile al numero degli "**Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare**", individuati e disciplinati dall'art. 24 delle NdA del medesimo P.S.C.

In particolare, la norma di P.S.C. - dopo aver proceduto alla definizione di detta tipologia di Ambiti, alla specificazione della massima capacità insediativa potenziale, e all'individuazione delle prestazioni ambientali comuni agli Ambiti stessi - disciplina l'apposita Scheda d'Ambito B);

CONSIDERATO CHE:

- 5) a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui al punto 3 che precede, la Società ha provveduto a depositare apposita "*Manifestazione di interesse e proposta di pianificazione*", avente ad oggetto l'attuazione dell'Ambito B;
- 6) in sintesi, la Manifestazione d'Interesse e la relativa Proposta di Pianificazione - di fatto, in parte modificata a seguito delle negoziazioni intercorse fra le Parti - prevede:
- I) l'insediamento all'interno dell'Ambito di una SU complessiva a destinazione re-

EB

A 2 . AB B

sidenziale di 1.441 m2 ed una SU complessiva a destinazione commerciale-direzionale-produttiva di m2 800;

- II) l'elaborazione di una proposta di pianificazione rispondente a quanto previsto dal P.S.C. (artt. 24 e 35) e all'Avviso (art. 3.3.2 punto 1, comma a);
- III) *l'attuazione di soluzioni urbanistiche ed edilizie "qualificanti", in coerenza con gli obiettivi approfonditi nel capitolo 5 dell'Avviso (contenimento e razionalizzazione dei consumi di suolo; qualità dello spazio pubblico; razionalizzazione e qualificazione della rete viaria carrabile e ciclopedonale; integrazione con il contesto; contenimento dei consumi energetici; rispetto delle politiche abitative; previsione di opere c.d. "al contorno" degli ambiti di intervento);*
- IV) l'impegno alla realizzazione di un intervento riconducibile alle opere c.d. "al contorno" o, in grado di garantire un incremento della qualità abitativa di quella parte dell'abitato di Funo e della fruibilità delle sue dotazioni, quali, in particolare:
 - A) realizzazione di un marciapiede sul lato ovest di via Funo, dal limite nord del comparto sino al passaggio pedonale di collegamento con la pista ciclabile esistente sull'altro lato della stessa via;
 - B) concorso alla riqualificazione dell'ambito, anche mediante la demolizione dell'edificio produttivo esistente sul fronte di Via Funo, ricadente nella fascia di rispetto stradale, per migliorare la visibilità sia della nuova intersezione che complessivamente del nodo fra la Via Funo e la SP3;
- V) il quadro economico degli interventi e la relativa tempistica;

- 7) in seguito a una negoziazione con l'amministrazione, relativa all'assetto del progetto, i soggetti proponenti hanno provveduto a depositare una versione definitiva della proposta (prot. n. 1852 del 10.2.2014);

CONSIDERATO INFINE CHE:

- 8) al paragrafo 5.1 l'Avviso prevede che *"per i principi della perequazione urbanistica e del principio di non conformatività del PSC, resta facoltà del potenziale attuatore quella di formulare una proposta di pianificazione che proponga un'espressione dei diritti edificatori non meccanicamente corrispondente alle densità definite dagli in-*



3



dici perequati di PSC applicati alle varie porzioni, se questo dovesse favorire l'elaborazione di un progetto maggiormente funzionale";

- 9) con delibera 17 del 27.3.2014 la Giunta Comunale si è espressa favorevolmente sulla proposta presentata dalla Società, ivi comprese le modifiche apportate per soddisfare le esigenze e le richieste manifestate dall'Amministrazione stessa durante la fase di negoziazione, al fine di garantire una maggiore funzionalità del progetto e della proposta.

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

* * *

1) Natura, oggetto e finalità dell'accordo.

1. Il presente accordo è destinato ad accedere al primo P.O.C. del Comune di Argelato, disciplinando l'attuazione della porzione dell'Ambito n. B costituita dai terreni catastalmente identificati al Fg. 40, mappali 305, 304, 11, 303, 302, 115 parte, 304, 113, (di proprietà dei signori Bolelli Claudio, Bolelli Valerio, Bolelli Albertina, Bolelli Andrea, Bolelli Alessandro, Cacciari Silvia e Giorgi Paolo).
2. Esso è altresì destinato a disciplinare le condizioni, la tempistica e le garanzie di attuazione degli interventi c.d. "a contorno", posti all'esterno del Comparto, cui i soggetti privati si impegnano con il presente accordo.



2) Impegni dei soggetti proponenti privati.

1. I signori Bolelli Claudio, Bolelli Valerio, Bolelli Albertina, Bolelli Andrea, Bolelli Alessandro, Cacciari Silvia e Giorgi Paolo sottoscrivono il presente atto in proprio, in qualità di proprietari dell'intera area interessata ed in solido fra loro;
2. Al fine di ottenere l'inserimento in P.O.C. del Comparto, gli stessi soggetti privati assumono, nei confronti del Comune, il seguente impegno:

A) Realizzazione di un marciapiede pedonale sul lato ovest di Via Funo, dal limite nord del comparto sino all'attraversamento pedonale di collegamento con la pista ciclabile sull'altro lato della stessa via (allegato

1)



CB

 4   AB 

Tempistica: collaudo e consegna dell'opera entro 24 mesi dall'approvazione del POC, e comunque non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del PUA, e come condizione per l'ottenimento dei titoli abilitativi per l'edificazione dei lotti dell'ambito.

Garanzie: fideiussione bancaria o assicurativa di € 25.000 (da considerarsi quadro economico complessivo dell'opera comprese spese tecniche e imposte) e comunque per un importo non inferiore al costo di costruzione maggiorato del 20%, da consegnare al Comune quale condizione per l'approvazione del POC.

B) Realizzazione delle opere di urbanizzazione interne:

Le opere di urbanizzazione dell'ambito intero saranno realizzate dal soggetto attuatore, a scapito della quota di contributo di costruzione afferenti all'urbanizzazione primaria, con riferimento a quanto previsto nella proposta di pianificazione e successive modifiche, tenuto conto delle modifiche necessarie per l'ottenimento dei necessari pareri degli enti e delle società di gestione delle reti e degli eventuali adattamenti tecnici puntuali richiesti dal comune in sede di progettazione per il corrispondente titolo abilitativo.

Garanzie. Le opere di urbanizzazione interne all'ambito, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore, saranno garantite mediante una fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente ad un importo che comprenda il valore del quadro economico complessivo comprensivo di imposte e spese tecniche, e comunque per un importo non inferiore al costo di costruzione maggiorato del 20%, come risulterà dal computo allegato al progetto delle stesse in sede di approvazione del PUA. Tale garanzia sarà condizione per il perfezionamento del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione e potrà essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento delle opere. I soggetti contraenti privati si riservano, in sede di attuazione dello strumento, di richiedere la revisione dell'obbligo di prestare fidejussione maggiorata del 20%, fatto salvo l'obbligo di garantire il 100% del costo di costruzione dell'opera.

Il completamento delle opere di urbanizzazione interne, è condizione necessaria e preliminare per richiedere il certificato di abitabilità.

CB

A 5 CB SE AB B

E) Edilizia Residenziale Sociale:

Le parti convengono che, dato l'assetto del comparto e la sua classificazione come ambito di riqualificazione, la quota del 15% di edilizia residenziale sociale non verrà eseguita.

3) Impegni del Comune.

1. Il Comune si impegna a inserire le aree oggetto della proposta nel primo P.O.C. in corso di adozione, ai fini della successiva approvazione, recependo i contenuti del presente accordo, con particolare riferimento alla dote edificatoria privata di 1.441 mq di SU per usi residenziali, di cui 364 mq quale quota incentivante per gli interventi di sostituzione edilizia, e mq 800 di Su per usi commerciali-terziari o produttivi;
2. Il Comune si impegna ad approvare il successivo P.U.A. inerente il comparto (ove il P.O.C. non assuma tale valore) e a sottoscrivere la conseguente Convenzione Urbanistica non oltre ai tempi necessari al perfezionamento degli atti e al completamento delle istruttorie.

4) Norme finali.

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18, L.R. n. 20/2000, e dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

PER IL COMUNE Panzieri Giovanni

Boelli Claudio

Cacciari Silvia

Boelli Valerio

Boelli Alessandro

Boelli Andrea

Boelli Albertina

Giorgi Paolo



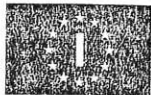
G. Panzieri
Boelli Claudio
Silvia Cacciari
Boelli Valerio
Alessandro Boelli
Andrea Boelli
Albertina Boelli
Paolo Giorgi

n. 23/43/2019 (L2P6FM)
 5. U18318599M

	9.	10.	11.	12.
A1				
A				
B		25/03/99	25/03/09	
C				
D				
BE				
CE				
DE				
71 01 BO5093903T I				

1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita
 4a. Data rilascio il 4b. Validità fino al
 4c. Fascia cui 5. Patente numero 8. Indirizzo
 9. Categoria 10. Categoria rilasciata il
 11. Categoria valida fino al 12. Rispondi

mod. MC 720F
 ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO S.p.A. - OFFICINA CARTE VALORI AC 2591581



PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. PANZIERI
2. GIOVANNI
3. 13/07/80 BOLOGNA (BO)
- 4a. 04/06/2008 4c. U.C.O.
- 4b. 25/03/2009 5. U18318599M
- 7.



9. B

8. CASALECCHIO DI RENO (BO)
VIA A.PERTINI 5

Cognome **BOLELLI**
 Nome **CLAUDIO**
 Data di nascita **22/04/1951**
 Sesso **30 2 I 3 A**
 Comune di nascita **BENTIVOGLIO (BO)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residente a **ARGELATO**
 Via **FUNG n. 25/2**
 Stato civile **Coniugato**
 Professione **commerciante**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1.76**
 Capelli **castani**
 Occhi **castani**
 Segni particolari **==**



Firma del titolare *Bolelli Claudio*
ARGELATO il **07/05/2005**
 Imprevisti del dato
 av vice sinistro
 Buro 5.42


SCADE IL 06/05/2010
 validità prorogata ai sensi
 dell'art. 31 D.L. 25/6/2008
 n. 112 fino al *6/05/2015*
18/11/2010



AJ 9114898


REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
ARGELATO
(Bologna)
CARTA D'IDENTITA'
N°AJ 9114898
DI
BOLELLI
CLAUDIO

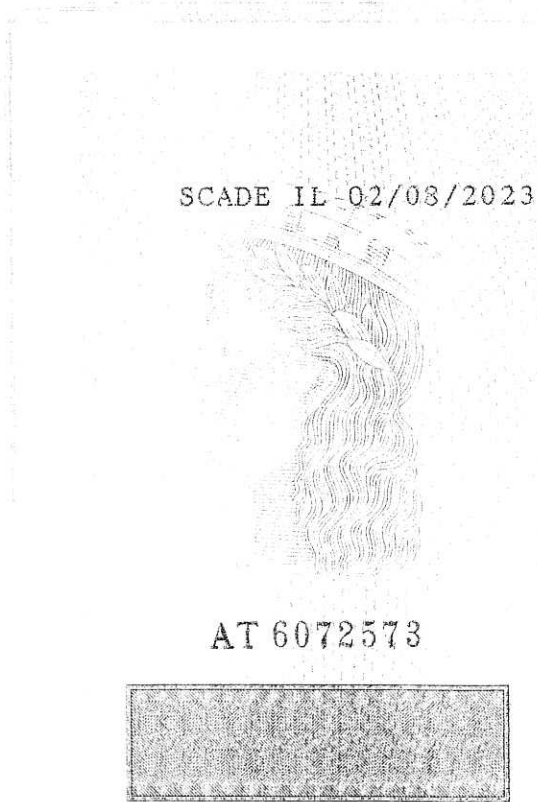
I.T.S. OFFICINA C.V. ROMA

Cognome **CACCIARI**
 Nome **SILVIA**
 Data di nascita **02/08/1954**
 Auto n. **2208** Isc. **A**
 a **BOLOGNA (BO)**
 Città di nascita **Italiana**
 Residenza **ARGELATO**
 Via **FUNO n. 25/2**
 Stato civile **Coniugata**
 Professione **commerciante**
 CONDOTTATI E CONTRASSECHI SALIENTI
 Statura **1.58**
 Capelli **biondi**
 Occhi **castani**
 Segni particolari **===**



Firma del titolare *Silvia Cacciari*
ARGELATO 10/08/201

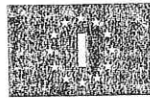
Impronta del dito indice sinistro Euro 5.42	P.IL SINDACO <i>Bolelli</i> LORENZINI GENERALI 
---	--



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 ARGELATO
 (Bologna)
CARTA D'IDENTITA'
 N° AT 6072573
 DI
 CACCIARI
 SILVIA
 cgt. BOLELLI



PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. BOLELLI
2. VALERIO
3. 16/10/40 ARGELATO (BO)



4a. 21/01/2010 4c. U.C.O.
4b. 06/08/2014 5. U19131128B

7.
8. ARGELATO (BO)
VIA FUNO 25/2

9. A B

	9.	10.	11.	12.
A1				
A				
B	26/08/60	06/08/14		
C	26/08/60	06/08/14		
D				
BE				
CE				
DE				
71	BO2494741L I			

1. Cognome 2. Nome 3. Data e luogo di nascita
4a. Patente rilasciata il 4b. Validità fino al
4c. Rilasciata dal 5. Patente numero e indirizzo
9. Categoria 10. Categoria numero e indirizzo
11. Categoria validità fino al 12. Resilienza

mod. MC 720F

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO S.p.A. - OFFICINA CARTE VALORI AC 6543031


1. Cognome **BOIELLI**

2. Nome **ALESSANDRO**

3. Data e luogo di nascita **25/07/1975**
BIOLOGNA (BO)

4. Residenza **ARGELATO (BO)**
Via **25/20 FUNO**
Gruppo sanguigno

FIRMA DEL TITOLARE
Alessandro Boelli



UP MCTC di **BO**

Il Funzionario della Motorizzazione Civile

5. Rilasciato dal prefetto di **BOLOGNA** il **11/12/1995**

6. il **11/12/1995**


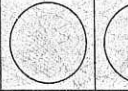

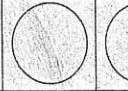
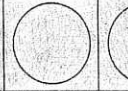
7. valevole fino al **11/09/2000**

8. Patente N. **B05003118F**

IL PREFETTO

BS N

Marca da bollo e timbro

Categorie per le quali la patente è valida	Timbro di convalida
A ***** Motocicli con o senza carezzina laterale, motocicli con massa complessiva non eccedente 1300 kg	
B B05003118F 11/12/95 Motocicli, esclusi i motocicli, autoveicoli non eccedenti 3500 kg di massa complessiva e otto posti a sedere escluso il conducente, anche se trainati in un veicolo leggero. (1) (2) (3) (4)	
C ***** Autoveicoli, esclusi quelli della categoria D, di massa complessiva superiore a 3500 kg, anche se trainati in un veicolo leggero. (1) (4)	
D ***** Autobus ed altri autoveicoli destinati al trasporto di persone con numero di posti a sedere superiori a otto, (1) (4) centocinquanta, anche se trainati in un veicolo leggero. (1) (4)	
E ***** Autoveicoli appartenenti alle categorie B, C, D per ciascuna delle quali il conducente sia abilitato, quando i veicoli sono compresi nelle precedenti categorie, autoveicoli e autoveicoli. (3)	

INDICAZIONI ADDIZIONALI

(10B0264121)


Riclassificazione

PATENTE SPECIALE

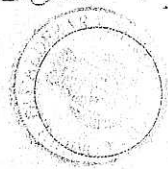
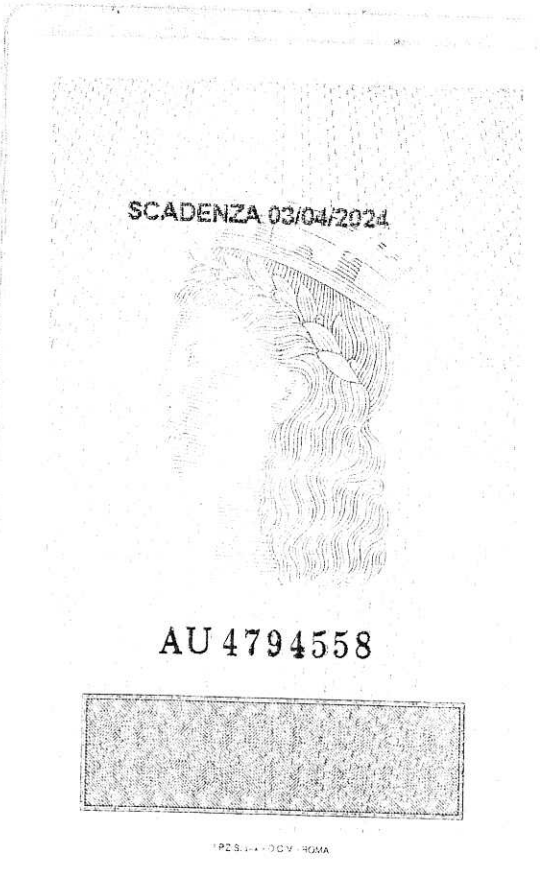
Servosterzo, servofrizione
freno di servizio a mano
mediante leva a lungo braccio, acc. re con cerchio al volante.

IL FUNZIONARIO
Alessandro Boelli

Cognome **SOLELLI**
 Nome **ALBERTINA**
 Data di nascita **03/04/1943**
 (auto) **42p** **18** **A**
 Comune **BENTIVOGLIO (BO)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **CALDERARA DI RENO (BO)**
 Via **E.W. PIERANTONI n. 18 int. 4**
 Stato civile **SEPARATA**
 Professione **casalinga**
 CATEGORIA **CONIOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**
 Statura **1,65**
 Capelli **castani**
 Occhi **marroni**
 Segni particolari **n.n.**



Firma del titolare *Albertina Solelli*
CALDERARA DI RENO **02/09/2013**
 IMPRESA DEL DIO
 indice anagrafico
 Dir. Segr. € 0,26
 Dir. CI € 5,16

REPUBBLICA ITALIANA




COMUNE DI
 CALDERARA DI RENO (BO)

CARTA D'IDENTITA'

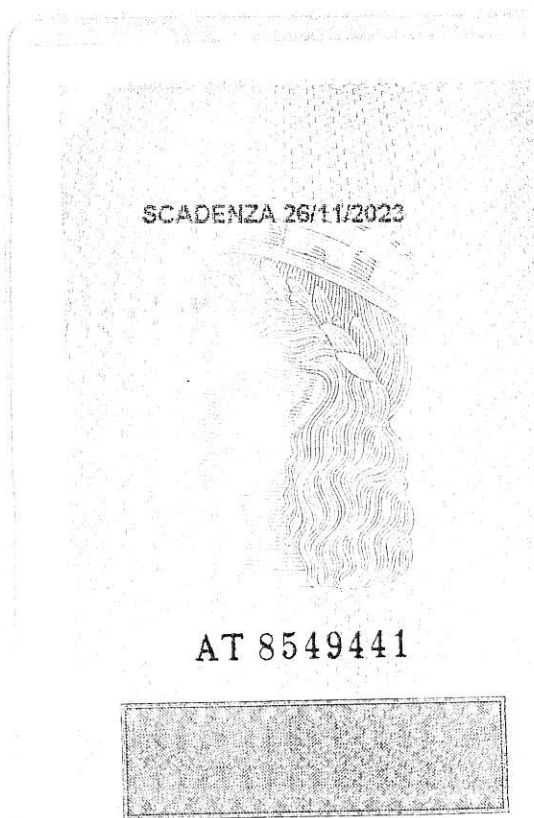
N° AU 4794558

DI
 SOLELLI
 ALBERTINA

Cognome GIORGI
 Nome PAOLO
 nato il 26/11/1938
 (atto n. 92 p. 1 s.)
 a ARGELATO (BO)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza CALDERARA DI RENO (BO)
 Via E. W. PIERANTONI n. 18 int. 4
 Stato civile -----
 Professione pers. rit. lavoro
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1,90
 Capelli grigi
 Occhi marroni
 Segni particolari n.n.



Firma del titolare *Paolo Giorgi*
CALDERARA DI RENO 06/02/2013
 Impronta del Sindaco
 indice sinistro
 Dir. Segr. -----
 Dir. CI 5.16



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 CALDERARA DI RENO (BO)

CARTA D'IDENTITA'

N° AT 8549441

DI
 GIORGI
 PAOLO

Allegato I



LOTTE EDIFICABILI E DOTAZIONI AMBIENTALI

Con riferimento alla planimetria di progetto, si individuano i seguenti interventi:

Area per edifici a carattere residenziale

Lotto	Sup. F.	Su	Sa	H. max.	Usi ammessi
1	1181	174	60% SU	9,00	UAI, UC18
2	1200	174	60% SU	9,00	UAI, UC18
3	1740	700	60% SU	12,00	UAI, UC18

Area per edifici a carattere commerciale-direzionale-produttivo artigianale

Lotto	Sup. F.	Su	Sa	H. max.	Usi ammessi
4	3140	800	50	7,50	UC1, UC3, UC4, UC8, UC12, UC14, UC16, UC18, UC23, U19

Area per edifici a carattere residenziale (demolizione ed ampliamento fuori sagoma)

Lotto	Sup. F.	Su	Sa	H. max.	Usi ammessi
5	1.202	393 (1)	60% SU	7,50	UAI, UC18

RIEPILOGO TOTALE

SU	SU Res	Sa	Rca	SU c/t/p	SC c/t/p
8.463	1.441	60% SU		865	850

AREE PER DOTAZIONI AMBIENTALI

Tipo	Richiesto	Di progetto
Strade e marciapiedi	-----	-----
Pista ciclabile	-----	237
Area a verde pubblico	1.797	1.839
Parcheggio pubblico Residenza	257	266
Parcheggio pubblico area	340	345
Commerciale/Terziario	-----	-----
Verde pubblico ambientale (aggiuntivo)	-----	1524

SUPERFICIE RESIDENZIALE DI PROGETTO (al netto del lotto 4)

Mq. 1.441 = 1.091 SU originaria (da scheda Ambito) a cui vanno aggiunti 350 m2 come "premiata" per demolizione edificio

SUPERFICIE COMMERCIALE DI PROGETTO

Mq. 800 SU / m2 (850 m2 SC per calcolo standard)

STANDARD URBANISTICI

Abit. Eq. 1 abit / 28 m2 di SU

Abit = 1441 / 28 = 51,46 abit. Eq.

AREA PER STANDARD RESIDENZIALE	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO PUBBLICO
25 m2 a abit	m2 1.287	m2 257

AREA PER STANDARD COMMERCIALE

VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO PUBBLICO
60 m2 / 100 mq SC	m2 510
40	m2 340

RIEPILOGO FINALE DOTAZIONI TERRITORIALI

SU residenziale	m2 1.441	SA = 60% SU
SU commerciale	m2 800	SC = 850 m2
Verde Pubblico richiesto	m2 (1.287 + 510)	= 1.797
Verde Pubblico realizzato	m2	= 1.838
Parcheggio Pubblico richiesto	m2 (257 + 340)	= 597
Parcheggio Pubblico realizzato	m2 (266 + 345)	= 611

COMUNE DI ARGELATO
LOCALITA' FUNO - vicolo Basso

PSC - Ambiti da riqualificare (art.24)

AMBITO B - Funo (Parte)
PROPOSTA INSERIMENTO AREA
NEL 1° P.O.C.

- BOLELLI Alessandro
- BOLELLI Andrea
- BOLELLI Claudio
- BOLELLI Valerio
- BOLELLI Albertina
- GIORGI Paolo

2.2 PROPOSTA PROGETTUALE
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Ing. Gianclaudio Carini (Progettista Responsabile)

Geom. Claudio Carini

engineering s.r.l.
Via De' Giudici 21 - Funo di Argelato
tel. 051884776 - fax 0518664748
e-mail: info@eng.it
P.IVA 01133681200

06 Febbraio 2014
1:500
Ese - C/Staffetta 06/02/2014
28/08/2013

Handwritten signatures and initials:
G. Carini
AB
B
S
S

ACCORDO

ai sensi dell'art. 18, L.R. E.R. 20/2000, e dell'art. 11, della L. n. 241/1990 per l'attuazione di una porzione dell'"Ambito 11" e di una porzione dell'ambito "D" siti in Funo – Argelato

Il giorno 31 marzo 2014, presso la sede del Settore programmazione e gestione del territorio del comune di Argelato

tra

il **Comune di ARGELATO** con sede in Argelato (Bo), via Argelati, 4 (C.F.:00968810374) in persona di GIOVANNI PANZIERI, il quale interviene alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di responsabile pro tempore del Settore programmazione e gestione del territorio, in attuazione della deliberazione di Giunta n. 17 del 27.3.2014

(d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione: "il Comune")

e

COSTRUZIONI GIACOBACCI S.p.a., con sede in via Galliera 1/2 F in Bentivoglio (Bo), C.F. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 03144860370, in persona di MAURIZIO GIACOBACCI, a ciò autorizzato in forza del verbale del Consiglio di amministrazione della Società del 28.3.2014, che dichiara sotto la propria responsabilità di essere autorizzato alla stipula del presente atto;

(d'ora in poi: "la Società")

PREMESSO CHE:

1) con delibere consiliari n. 30 del 21.4.2009 e n. 15 del 27.3.2009 il Comune ha rispettivamente approvato il Piano strutturale comunale e il Regolamento urbanistico edilizio. Per quanto riguarda l'area oggetto del presente accordo, gli strumenti hanno quindi formato oggetto di successive integrazioni (con delibera C.C. n. 7 dell'8.2.2010, per quanto riguarda il P.S.C., e con delibera n. 59 del 22.9.2009, per quanto riguarda il R.U.E.) e, relativamente al R.U.E., di variante n. 1/2010



(approvata con delibera C.C. n. 33 del 29.6.2011), n. 3/2012 (approvata con delibera C.C. n. 23 del 22.5.2013); 4/2012 (approvata con delibera C.C. n. 50 del 30.9.2013);

2) ai fini della successiva predisposizione del Piano Operativo Comunale, il Comune ha quindi dapprima adottato, con delibera C.C. n. 2 dell'8.2.2010, apposito atto di indirizzo recante "Piano Operativo Comunale. Sintesi delle strategie di sviluppo territoriale", e, con delibera di Giunta n. 18 del 28.3.2013, i criteri di interesse pubblico per la selezione delle proposte di pianificazione da inserire in POC, oltre che lo schema di avviso per la richiesta di manifestazione di interesse da parte dei privati;

3) infine, con determinazione TEC/87 del 28.5.2013, ha provveduto a pubblicare l'"Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per i nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Argelato" (d'ora in poi, per brevità: "l'Avviso");

PREMESSO ALTRESI' CHE:

4) la Società è proprietaria, al pari di altri soggetti interessati alla stipula del presente accordo - signori Pier Luigi Costa, Rino Costa, Giovanni Badini e Paola Badini, che le hanno conferito, a tal fine, apposita procura - di parte dei terreni ricompresi entro il perimetro dell'Ambito individuato dal P.S.C. con il n. 11, riconducibile al novero degli "Ambiti di nuovo insediamento su area libera", individuati e disciplinati dall'art. 25.2 delle Nda del medesimo P.S.C. (All. 01).

In particolare, la norma di P.S.C. - dopo aver proceduto alla definizione di detta tipologia di Ambiti, alla specificazione della massima capacità insediativa potenziale, e all'individuazione delle prestazioni ambientali comuni agli Ambiti stessi - disciplina l'apposita Scheda d'Ambito n. 11, che così dispone:

"a) Descrizione

L'Ambito è posizionato a ovest del tessuto consolidato e delimitato dalla SP 3 Trasversale di Pianura a nord e la strada urbana di via Nuova a sud. Esso rappresenta una buona localizzazione per future potenzialità edificatorie per usi urbani in quanto è ben collegabile alla rete dei servizi



esistenti nell'area, alla rete delle piste ciclabili esistenti, alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore.

La progettazione urbanistica dell'Ambito deve tener conto di mantenere liberi alcuni punti per "visuali di valore paesaggistico" percepibili da chi percorre la Trasversale di Pianura e guarda verso sud; saranno da evitare quindi l'installazione di distributori di carburanti, cartellonistica pubblicitaria, tralicci, siepi alte, sistemate in modo tale da limitare la visibilità. Parimenti va evitata la collocazione dei corpi edilizi più alti con orientamento parallelo alla viabilità tali da compromettere le visuali suddette.

In sede di PUA dovranno essere effettuate specifiche valutazioni sotto il profilo acustico e della qualità dell'aria per definire il migliore assetto urbanistico dell'Ambito, stabilendo fin d'ora che non potranno essere collocati edifici residenziali a non meno di 100 metri dalla sede stradale della SP3; in tale ambito territoriale potranno invece essere realizzati edifici per funzioni direzionali e terziarie nei limiti dimensionali stabiliti dal presente PSC.

Il POC potrà stabilire che l'Ambito n. 11 sviluppi la propria capacità edificatoria sia singolarmente, sia assieme ad altri Ambiti previsti nella frazione. Dovranno essere localizzate all'interno dell'Ambito le proprie dotazioni di standard di base, più una quota aggiuntiva di verde pubblico necessario a risolvere una criticità del settore urbano limitrofo.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat ed alla possibilità di ricevere quote da altri ambiti inedificabili mediante processi perequativi, una capacità insediativa complessiva residenziale di 19.500 mq di SU più 2.250 mq di SU per funzioni compatibili con la residenza; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 35 successivo. Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico).

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali relative al terziario ed al direzionale, lo standard viene fissato in spazi pubblici pari al 100% della SC realizzabile (specificando il 60% come verde pubblico accorpato alle altre dotazioni, ed il 40% per parcheggi pubblici). La tipologia insediativa sarà di tipo misto, dall'estensiva alla semintensiva.

c) Condizioni di sostenibilità

Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio - devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat - l'accessibilità all'Ambito deve avvenire dalla via Nuova";

5) la Società è inoltre proprietaria unica di un'area con sovrastante fabbricato artigianale (capannone industriale costituito da magazzino con copertura doppia a volta in cemento amianto e da un edificio basso anch'esso coperto da lastre di eternit, della superficie complessiva di circa 500 mq, utilizzato come deposito senza personale) sita a Funo in via Gramsci n. 18, già oggetto di permesso di costruire per la relativa demolizione e costruzione di un fabbricato ad uso uffici prot. n. 10058 del 10.10.2007, in relazione al quale sono già stati versati oneri per complessivi € 62.662,15 (All. 01);

6) questa seconda area ha formato oggetto di apposita osservazione al P.S.C. (prot. n. 10181 del 30.7.2008), con cui la Società stessa ha richiesto di poter localizzare nell'Ambito 11 la capacità edificatoria già autorizzata per usi direzionali e di poterla utilizzare per usi residenziali;

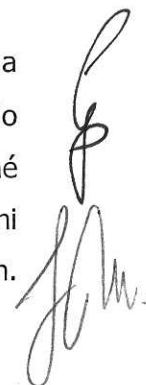
7) l'osservazione è stata accolta, a condizione che la Società proceda alla sottoscrizione di un accordo ex art. 18, L.R. n. 20/2000, in cui si preveda la cessione gratuita al Comune dell'area in questione liberata da ogni manufatto edilizio esistente – e, dunque, priva di capacità edificatoria;

8) frattanto, con ordinanza sindacale n. 1 del 13.1.2014 è stato imposto alla Società di procedere alla presentazione di apposito Piano di Bonifica all'AUSL competente, con tempistica di conclusione dell'intervento entro 120 dalla notifica dell'ordinanza;

9) con nota prot. n. 2109 del 14.2.2014 la Società ha richiesto al Comune proroga di detto termine al 30.4.2015, proroga la cui istruttoria è al momento in corso;

CONSIDERATO CHE:

10) a seguito della pubblicazione dell'Avviso di cui al punto 3 che precede, la Società ha provveduto a depositare apposita "Manifestazione di interesse e proposta di pianificazione" (n. protocollo 0012727 del 23/09/2013), avente ad oggetto l'attuazione parziale dell'Ambito n. 11, in proprio nonché in nome e per conto dei proprietari delle altre aree (signori Pier Luigi Costa, Rino Costa, Giovanni Badini e Paola Badini), in virtù di apposita procura speciale a rogito del notaio Andrea Rizzi Re. n. 34622/10460 del 13.9.2013;



11) in sintesi, la Manifestazione d'Interesse e la relativa Proposta di Pianificazione – di fatto, in parte modificata a seguito delle negoziazioni intercorse fra le Parti - prevedeva:

I) l'insediamento all'interno dell'Ambito di una SU complessiva di 6.892,67 mq, con relativa SA pari a 4.195,62 mq, di cui la quota privata è pari a 3.648,71 mq di SU e 2.249,25 mq di SA;

Detta SU comprende il diritto edificatorio proveniente dalla proprietà di via Gramsci n. 18, **nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1**, pari a 404,75 mq, con relativi 302,88 mq di SA;

II) l'elaborazione di una proposta di pianificazione rispondente a quanto previsto dal P.S.C. (artt. 25.2 e 35) e all'Avviso (art. 3.3.2 punto 1, comma a), prevedendo l'insediamento di funzioni compatibili con quelle ivi indicate (prevalentemente residenziali, oltre che attività sociali, culturali, commerciali e direzionali); perseguendo gli obiettivi di qualità ambientale di cui al paragrafo 5 del citato art. 25.2; garantendo il pieno rispetto di quanto indicato nell'apposita Scheda d'ambito; e arricchendo gli standard di base tramite la presenza di un'ampia zona verde a nord del comparto;

III) l'attuazione di soluzioni urbanistiche ed edilizie "qualificanti", in coerenza con gli obiettivi approfonditi nel capitolo 5 dell'Avviso (contenimento e razionalizzazione dei consumi di suolo; qualità dello spazio pubblico; razionalizzazione e qualificazione della rete viaria carrabile e ciclopedonale; integrazione con il contesto; contenimento dei consumi energetici; rispetto delle politiche abitative; previsione di opere c.d. "al contorno" degli ambiti di intervento);

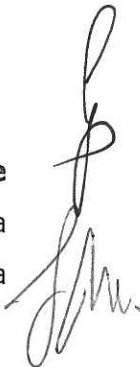
IV) l'impegno alla realizzazione di una serie di interventi riconducibili alle opere c.d. "al contorno" rappresentate e esplicitate nell'elaborato C.2 allegato all'Avviso, in grado di garantire un incremento della qualità abitativa di Funo e della fruibilità delle sue dotazioni, quali, in particolare:

A) riqualificazione di via Funo, nel tratto da via Santo Stefano a via Nuova;

B) creazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra via Nuova e via Funo;

C) riqualificazione di via Nuova, nel tratto tra via Funo e via degli Orti;

D) realizzazione di parcheggio a raso in via Gramsci 18, **nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1** e successiva cessione al Comune, previo intervento di bonifica dall'amianto presente nelle coperture esistenti e demolizione del deposito/magazzino di proprietà della Società;



V) il quadro economico degli interventi e la relativa tempistica;

VI) l'impegno ad attuare la perequazione urbanistica introdotta dall'art. 35 del P.S.C.;

VII) le forme di garanzie;

VII) la tempistica di attuazione dell'intervento, programmata prevedendo di utilizzare il tempo massimo consentito dagli strumenti urbanistici, a decorrere dall'approvazione del POC;

VIII) le condizioni cui sono subordinati gli impegni assunti dalla Società;

12) con nota prot. n. 2013/0015359 del 14.11.2013, a firma del Responsabile del Settore programmazione e gestione del territorio, il Comune ha riconosciuto il pregio della proposta, formulando al contempo richiesta di integrazioni, modifiche e chiarimenti in relazione alla medesima, e segnalando altresì la necessità di prevedere

una diversa, e più ridotta, tempistica, e la prestazione di garanzie – estese a tutti gli impegni assunti dalla Società – di tipo fideiussorio;

13) la Società ha pertanto provveduto a depositare apposite "Integrazioni #01" (prot. n. 16453 del 02/12/2013);

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

14) in seguito, il Comune ha richiesto alla Società di includere nel perimetro del comparto oggetto della proposta l'esistente via degli Orti, corrispondente al mappale 617, di proprietà pubblica, al fine di consentire la definizione di un diverso assetto urbanistico che preveda l'accesso diretto da via Nuova. Tale circostanza ha determinato un aumento dei costi delle opere di urbanizzazione del comparto e un aumento della superficie dell'ambito di SU di mq 292,21 e con relativa SA pari a mq 175,33 (**AII. 02**);

15) le modifiche alla viabilità conseguenti alle differenti scelte progettuali richieste dal Comune hanno comportato l'eliminazione di un lotto dei 29 in cui, in base alla soluzione originariamente proposta dalla Società, il comparto avrebbe dovuto articolarsi; nonché un deprezzamento del valore dei lotti, destinati ora ad affacciarsi su via degli Orti;

16) il Comune ha ritenuto di preminente interesse pubblico la complessiva e uniforme realizzazione delle opere di urbanizzazione interna, compresa la riqualificazione dell'esistente Via degli Orti, al fine di garantire l'organico collegamento con le infrastrutture e l'abitato esistenti, e per tale ragione ha



richiesto alla Società di impegnarsi alla loro completa realizzazione, rinunciando alla realizzazione delle opere "al contorno" B) e C) indicate al comma IV) del precedente punto 11 (AII. 05).

CONSIDERATO INFINE CHE:

17) al paragrafo 5.1 l'Avviso prevede che *"per i principi della perequazione urbanistica e del principio di non conformatività del PSC, resta facoltà del potenziale attuatore quella di formulare una proposta di pianificazione che proponga un'espressione dei diritti edificatori non meccanicamente corrispondente alle densità definite dagli indici perequati di PSC applicati alle varie porzioni, se questo dovesse favorire l'elaborazione di un progetto maggiormente funzionale"*;

18) con verbale del 16 ottobre 2013 la Commissione Tecnica appositamente nominata dal Comune con Determinazione TEC/177 del 30 settembre 2013, ha verificato la rispondenza della Proposta di Pianificazione presentata dalla Società agli obiettivi fissati nell'Avviso, attivando la successiva fase di negoziazione, in esito alla quale si è pervenuti alla definizione del presente accordo;

19) con delibera n. 17 del 27.3.2014 della Giunta Comunale si è espressa favorevolmente sulla proposta presentata dalla Società, ivi comprese le modifiche apportate per soddisfare le esigenze e le richieste manifestate dall'Amministrazione stessa durante la fase di negoziazione, al fine di garantire una maggiore funzionalità del progetto (AII. 04, AII. 05). In particolare la Giunta Comunale ha reputato che la proposta di pianificazione così modificata (per quanto riguarda l'assetto urbanistico generale, la viabilità e l'accessibilità del comparto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione interna e "al contorno", la quantità e qualità delle dotazioni previste e l'espressione dei diritti edificatori) possa garantire una migliore rispondenza agli interessi pubblici e agli indirizzi del PSC.

Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

* * *

1) Natura, oggetto e finalità dell'accordo.

1. Il presente accordo è destinato ad accedere al primo P.O.C. del Comune di Argelato, disciplinando l'attuazione della porzione dell'Ambito n. 11 costituita dai terreni catastalmente identificati al Fg. 40 mappali 84, 85, 86, 616, 39, 42, 44, 162, 163, 165, 171, 174, 192, 194, 196, 198, 346 (di proprietà



della Società e dei signori Pier Luigi Costa, Rino Costa, Giovanni Badini e Paola Badini) e mapp. 617 (di proprietà del Comune) – d'ora in poi, per brevità, "il Comparto" (All. 02).

2. Esso è altresì destinato a disciplinare le condizioni, la tempistica e le garanzie di attuazione degli interventi c.d. "a contorno", posti all'esterno del Comparto, cui i soggetti privati si impegnano con il presente accordo (All. 04, All. 05).

2) Impegni della Società e degli altri soggetti privati.

1. La Società sottoscrive il presente atto in proprio e in qualità di procuratore degli altri soggetti privati proprietari di terreni ricompresi nel Comparto, in virtù della procura speciale a ministero del Notaio Andrea Rizzi di Bologna in pari data, rep. n. 34622/10460, registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna 1, in data 16 settembre 2013 al n. 14346.



2. La ripartizione fra le Parti private dei diritti e degli obblighi derivanti dal presente accordo e successivi strumenti urbanistici è disciplinata dalla citata procura nonché dal contratto preliminare in data 13 settembre 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna 1, in data 20 settembre 2013 al n. 14297.

3. Le Parti danno atto che, in caso di rifiuto da parte dei soggetti che hanno conferito la procura di cui al comma 1 di adempiere agli obblighi scaturenti dal presente accordo o dalla futura convenzione, i medesimi obblighi permarranno a carico della Società, fatto salvo il diritto di rivalsa della Società stessa nei riguardi di detti soggetti, in considerazione dei benefici conseguiti in virtù dell'inserimento nel POC delle aree di loro proprietà.

4. Al fine di ottenere l'inserimento in P.O.C. del Comparto, la Società assume nei confronti del Comune i seguenti impegni:

A) Riqualficazione di Via Funo, nel tratto da Via Santo Stefano a Via Nuova (All. 04, All. 05)

Sintesi dell'intervento: riqualficazione di Via Funo, nel tratto tra Via S. Stefano e Via Nuova consistente nella realizzazione di percorsi ciclopedonali misti sui due lati e asfaltatura del nastro stradale, riqualficazione della pubblica illuminazione di Via Funo tramite la rimozione dei pali e delle lampade esistenti, adeguamento della polifera di alimentazione e posa di un nuovo sistema di illuminazione con tecnologia a led lungo il margine occidentale della strada). Tali interventi saranno

realizzati mantenendo inalterato il pacchetto strutturale esistente. L'importo dei lavori, comprensivi di spese tecniche, è **stimato** pari a € 270.498,20 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi). Al fine di evitare future contestazioni circa la regolare esecuzione delle opere, le Parti concordano che preliminarmente all'avvio dei lavori si procederanno a verificare congiuntamente le condizioni dell'esistente, redigendo apposito stato di consistenza.

Tempistica: cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, fatto salvo quanto previsto all'art. 3, comma 3 del seguente punto 3) "Impegni del Comune".

Garanzie: fideiussione bancaria o assicurativa di € 270.498,20 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi), da consegnare al Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il Comparto.

B) Cessione al Comune dell'area di via Gramsci nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1 18 (All. 01 e 04). Sintesi dell'intervento e tempistica:

la Società procederà dapprima alle operazioni di bonifica e/o rimozione della copertura in amianto del fabbricato che insiste sull'area di sua proprietà, destinata a ospitare il parcheggio, in ottemperanza all'ordinanza n. 1 del 13.1.2014, entro i termini ivi indicati ovvero quelli risultanti per effetto di successive proroghe concesse dal Comune, e quindi alla demolizione del fabbricato stesso. L'area se già liberata formerà oggetto di cessione al Comune contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Qualora la liberazione non fosse già avvenuta entro la sottoscrizione della convenzione urbanistica, la cessione verrà effettuata dopo la realizzazione del parcheggio pubblico. Sono fatti salvi diversi accordi fra le Parti.

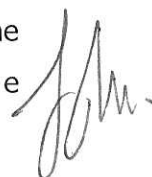
La realizzazione del parcheggio pubblico avverrà entro cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il comparto, fatto salvo quanto previsto all'art. 3, comma 3, prorogabili di altri tre anni.

L'importo dei lavori, comprensivi di spese tecniche, è **previsto** pari a € 75.890,50 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi).

Garanzie: fideiussione bancaria o assicurativa di € 75.890,50 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi), da consegnare al Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente il Comparto.

C) Ricomposizione fondiaria (All. 03, All. 04):

le Parti danno atto che la capacità edificatoria spettante al Comune al fine di attuare la perequazione urbanistica, secondo i principi dettati dal P.S.C. e dal sopracitato Avviso, è pari a mq 2.155,71 di SU e



1.293,43 di SA, tenuto conto della funzionalità del progetto elaborato dal Privato, in aderenza alle richieste ed esigenze formulate dalla stessa Amministrazione.

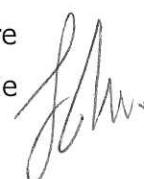
Tale capacità edificatoria verrà localizzata sull'Area A individuata e rappresentata nella planimetria contenuta nell'Allegato 03 e avente consistenza fondiaria pari a mq 4.647,33 di SF.

La suddetta superficie fondiaria formerà oggetto di cessione al Comune finalizzata alla ricomposizione fondiaria, quindi senza corrispettivo, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

La dotazione fondiaria suddetta - oggetto della programmata cessione complessiva al netto di corrispettività finanziaria - avrà conseguentemente a risultare, in ragione di combinazione composita di fattori, egualmente concepita ed attuata quale componente strutturale depotenziata da risorse e suscettività edificatorie di sorta, bensì quale congegno meramente strutturale, nell'un caso privato di proiezioni utiliste della specie, nell'altro caso soggetto ad integrazione utilista della specie riconducibile a fonte dotativa pubblicistica.

D) Realizzazione delle opere di urbanizzazione interna (All. 04, All. 05):

considerate le modifiche apportate alla originale Proposta di Pianificazione per soddisfare le esigenze e le richieste manifestate dall'Amministrazione durante la fase di negoziazione al fine di garantire una maggiore funzionalità del progetto e considerato che il Comune ha ritenuto di preminente interesse pubblico la complessiva e uniforme realizzazione delle opere di urbanizzazione interna rispetto alla realizzazione delle opere "al contorno" B) e C) indicate al comma IV) del precedente punto 11, la Società si impegna a realizzare direttamente o tramite ditte di sua fiducia le opere di urbanizzazione interna dell'intero comparto entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione, più eventuale proroga motivata di tre anni. Rientra fra queste opere l'intervento di riqualificazione di Via degli Orti nel tratto che insiste sul mappale 617, consistente nella realizzazione di percorso misto ciclo- pedonale sul lato est, parcheggi di uso pubblico sul lato ovest, nuove reti impiantistiche, fognature, acqua, gas, elettricità, telefono - e rifacimento del manto di asfalto, mantenendo inalterato il pacchetto strutturale esistente. Al fine di evitare future contestazioni circa la regolare esecuzione delle opere, le Parti concordano che preliminarmente all'avvio dei lavori si procederanno a verificare congiuntamente le condizioni dell'esistente, redigendo apposito stato di consistenza. L'importo dei lavori, comprensivi di spese tecniche, è pari a € 2.144.977,05 (esclusi I.V.A. ed oneri fiscali e contributivi). A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione interna la **Società Costruzioni Giacobazzi S.p.a.** si impegna a rilasciare apposita ipoteca sulle aree di proprietà della Società stessa all'interno dell'area di progetto (oppure, a propria insindacabile scelta, fideiussione bancaria o assicurativa) per un valore pari ad € 989.283,69, corrispondente all'ipoteca di 1.293,62 mq di SU e della relativa superficie



fondiaria. All'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica inerente il comparto verrà allegata planimetria di dettaglio con l'individuazione (a discrezione della Società) dei lotti ipotecati e della relativa distribuzione delle superfici.

Per quanto concerne le sole opere necessarie per eseguire gli allacciamenti alle reti di fognature, energia elettrica, gas e telefono delle aree che saranno cedute al Comune, le Parti concordano che la relativa garanzia sarà rappresentata da apposita fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari a 100.000,00 €.

E) Edilizia Residenziale Sociale (All. 04):


la Società dovrà destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) una quota pari a mq 486,59 di SU e mq 291,96 di SA, da localizzare a propria discrezione all'interno dei propri lotti. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo dei negozi di compravendita degli stessi, sarà stabilito all'interno della convenzione urbanistica. Si stabilisce fin da ora che il prezzo al metro quadrato di superficie commerciale dovrà indicare il prezzo medio iniziale alla data della richiesta del titolo edilizio ed essere pari al 90% del prezzo di mercato stimato dalle Parti con riferimento a quanto previsto nella Proposta di Pianificazione di cui in premessa, e tenendo conto degli eventuali correttivi necessari in ragione delle condizioni di mercato, come specificati all'interno della convenzione urbanistica.

5. Le Parti concordano che in nessun caso gli impegni della Società potranno eccedere gli importi indicati nel presente accordo, e che eventuali economie conseguite dalla Società in fase di realizzazione delle opere tutte resteranno a vantaggio della Società stessa, senza che il Comune possa pretendere opere aggiuntive.

6. Gli impegni della Società sono condizionati, a pena di risoluzione del presente accordo, all'esatto e integrale recepimento del presente accordo nel P.O.C. che verrà approvato.

3) Impegni del Comune.

1. Il Comune si impegna a inserire il Comparto nel primo P.O.C. in corso di adozione, ai fini della successiva approvazione, recependo i contenuti del presente accordo, e consentendo altresì l'attuazione per stralci degli interventi. Le Parti espressamente concordano che detto P.O.C. potrà avere valore di P.U.A., a norma dell'art. 30 della L.R. E.R. n. 20/2000, a condizione che gli elaborati predisposti dalla Società presentino il necessario livello di dettaglio.




2. Il Comune si impegna ad approvare il P.O.C. inerente il comparto entro il 30.09.2014. Tale termine potrà essere prorogato al 30.11.2014, previa comunicazione alla Società delle ragioni tecnico-burocratiche che non hanno reso possibile il rispetto del primo termine da parte del Comune. Il Comune si impegna ad approvare il successivo P.U.A. inerente il comparto (ove il P.O.C. non assuma tale valore) e a sottoscrivere la conseguente Convenzione Urbanistica entro il 31.12.2014. Tale termine potrà essere prorogato al 30.06.2015, previa comunicazione alla Società delle ragioni tecnico-burocratiche che non hanno reso possibile il rispetto del primo termine da parte del Comune. Le Parti espressamente convengono che i termini sopra indicati sono da intendersi essenziali agli effetti di Legge, e che la relativa inosservanza (salvi diversi accordi fra le Parti) comporterà la risoluzione del presente accordo. Il P.U.A. prevedrà l'attuazione per stralci del Comparto come da planimetrie di cui all'**Allegato 06**, tenendo conto delle seguenti condizioni a proposito dell'esecuzione dei lavori e del rilascio della conformità e agibilità edilizia:

I) relativamente ai lotti nn. 12 e 18 prospicienti Via Nuova verrà consentito l'allacciamento alle fognature ed alle reti esistenti (luce, telefono, acqua, gas) sulla strada medesima; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che sia stata ultimata la pista ciclopedonale mista lungo Via Nuova (tratto da Via Funo a Via degli Orti) e i parcheggi previsti a lato della stessa.

II) relativamente ai lotti nn. 7, 8, 9, 10, 11 prospicienti Via degli Orti si prevede l'allacciamento alle reti di nuova realizzazione sulla strada medesima; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che siano state ultimate le suddette reti e le porzioni di strade, pertinenze stradali e parcheggi da Via Nuova all'estremità nord del lotto.

III) relativamente ai lotti nn. 5, 6 si prevede l'allacciamento alle reti di nuova realizzazione sulle strade interne al comparto di attuazione e la possibilità di accesso da Via degli Orti e/o da Via Marchesini; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che siano state ultimate tutte le reti, le strade, le pertinenze stradali e i parcheggi a servizio dei lotti nn. 5, 6 e dell'area A ceduta al Comune.

IV) relativamente ai lotti nn. 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 si prevede l'allacciamento alle reti di nuova realizzazione sulle strade interne al comparto di attuazione e la



possibilità di accesso da Via degli Orti e/o Via Marchesini e/o Via Nuova; la conformità e agibilità edilizia del singolo lotto sarà rilasciata a condizione che siano ultimate le porzioni di reti, strade, pertinenze stradali e parcheggi prospicienti i singoli lotti;

V) considerata la buona dotazione di aree sistemate a verde o attrezzate con impianti sportivi e ricreativi dell'abitato di Funo e considerato le caratteristiche delle aree verdi di progetto (unico spazio verde concentrato di vaste dimensioni), il Comune accetta che il completamento delle aree verdi pubbliche previste e la loro cessione al Comune stesso possa avvenire senza ulteriori vincoli temporali entro i 10 anni previsti per il completamento delle opere di urbanizzazione interna; le conformità dei singoli lotti saranno quindi concesse anche nel caso che le relative dotazioni standard di aree sistemate a verde non siano ancora state ultimate.

3. Il Comune si impegna a restituire alla Società gli oneri versati in relazione al permesso di costruire prot. n. 10058 del 10.10.2007, pari a € 62.662,15, entro il 20 maggio 2014, **pena quanto previsto al comma 5 che segue.**

4. Il Comune si impegna ad acquisire l'area sita a Funo in Via Gramsci n. 18 **nell'area classificata come ambito D e individuata all'allegato 1** a seguito della demolizione dei manufatti attualmente esistenti e alla realizzazione di un nuovo parcheggio a raso lasciando alla Società le seguenti possibilità:

I) cedere l'area e il relativo parcheggio completamente libera da ogni altro manufatto;

II) cedere l'area e il relativo parcheggio privati della porzione corrispondente alla superficie di sedime della porzione di parete (muratura con relativi travi e pilastri) sud del fabbricato da demolire, precisando quanto segue:

a) la manutenzione del lato nord della suddetta parete – quale recinzione del parcheggio – sarà a carico del Comune;

b) la manutenzione della sommità della suddetta parete e del canale di scolo della terrazza in essa contenuto sarà a carico della Società o dei suoi aventi causa.

5. Le Parti espressamente concordano che, in caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3 che precede, i termini previsti per la realizzazione delle opere c.d. "di contorno" (lettere A e B dell'art.



2) si intenderanno automaticamente prorogati per un periodo corrispondente al ritardo accumulato dal Comune stesso nel procedere a detta restituzione.

6. Le Parti danno atto che la capacità edificatoria spettante alla Società al fine di attuare la perequazione urbanistica, secondo i principi dettati dal P.S.C. e dal sopracitato Avviso, è pari a mq 5.029,17 di SU e 3.077,52 di SA, tenuto conto della funzionalità del progetto elaborato dal Privato, in aderenza alle richieste ed esigenze formulate dalla stessa Amministrazione.

Tale capacità edificatoria verrà localizzata sull'**Area B** individuata e rappresentata nella planimetria allegata (**All. 03**) e avente consistenza fondiaria pari a mq 20.167,87 di SF.

7. il Comune dovrà destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) una quota pari a mq 530,43 di SU e mq 318,26 di SA (**All. 04**).

8. Il Comune si impegna a rilasciare alla Società le necessarie autorizzazioni per l'installazione di un cartello pubblicitario della lottizzazione sull'area di proprietà comunale posta a sud di Via Nuova in prossimità dell'incrocio con Via Funo (Foglio 41, Mappale 1387), **salva la conformità alle norme vigenti.**

9. Il Comune si impegna ad **adoperarsi per quanto di competenza affinché la società di gestione della rete esegua, in coordinamento con l'attuazione dell'ambito,** lo spostamento sulla nuova Via di lottizzazione della tubatura rappresentata nella planimetria allegata (**All. 05**).

4) Norme finali. 1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 18, L.R. n. 20/2000, e dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

per il COMUNE DI ARGELATO

Giovanni Panzieri


per COSTRUZIONI GIACOBAZZI S.p.a.


Maurizio Giacobazzi

Aggiornamento: Marzo 2014


INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ACCORDO


LEGENDA - RIELABORAZIONE DEGLI ALLEGATI B/11 e B/D DELL'AVVISO [determinazione TEC/87 del 28.5.2013]:

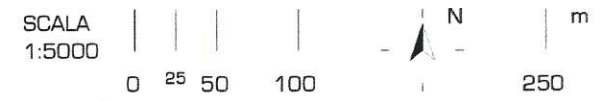
 APL - Aree Libere Periurbane senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità con indice perequato di 0,16 mq/mq (di cui 0,08 mq/mq da cedere al Comune)

 APV - Aree Libere Periurbane con vincoli di diritto comportanti inedificabilità con indice perequato di 0,048 mq/mq (di cui 0,024 mq/mq da cedere al Comune)

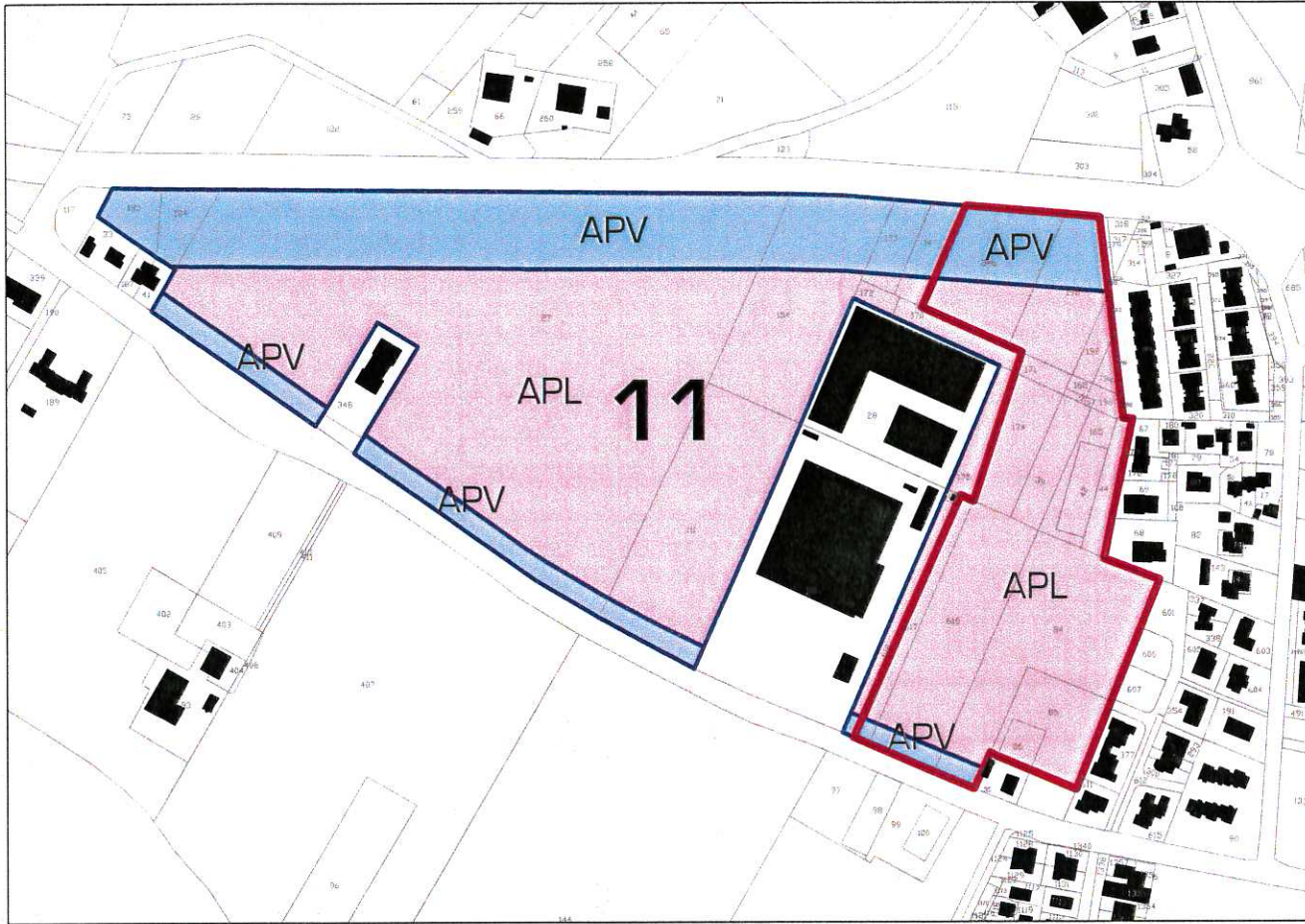
Massima superficie utile privata realizzabile SU max= 6.000 mq

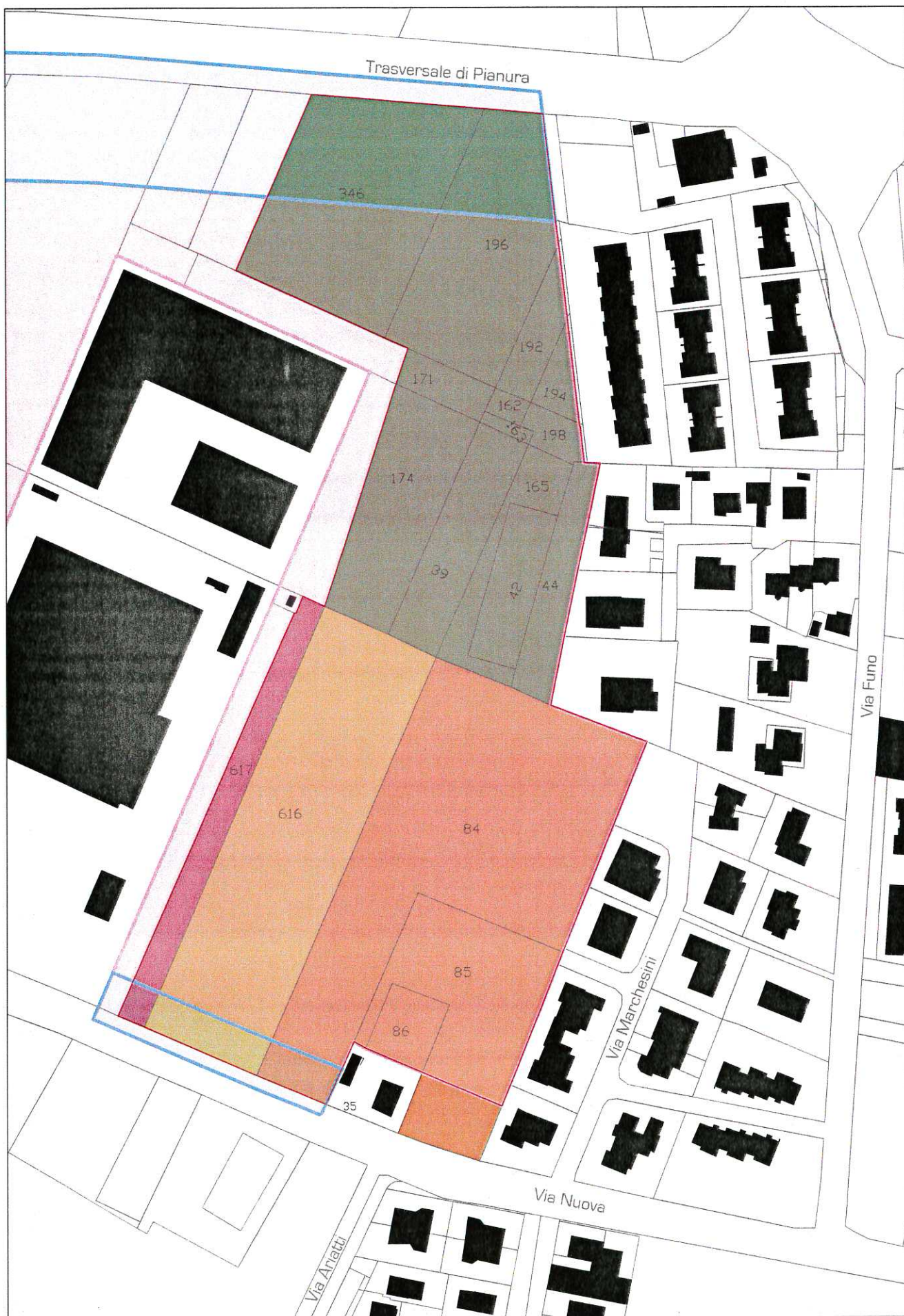
 AER - Aree edificate di reimpianto senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità con indice perequato di 0,21 mq/mq (con possibilità di incremento fino a 0,31 mq/mq)

 AERV - Aree edificate di reimpianto con vincoli di diritto comportanti inedificabilità con indice perequato di 0,024 mq/mq (con possibilità di incremento fino a 0,044 mq/mq)



 AREA DI INTERVENTO





ART.18. AMBITO 11 - ACCORDO Art. 18 L.R. 20/2000

Aggiornamento: Marzo 2014

ANALISI DELLE PROPRIETA' OGGETTO DI ACCORDO

LEGENDA:

- Proprietà Costruzioni Giacobazzi S.p.A.
- Proprietà Costa Pier Luigi e Costa Rino
- Proprietà Costa Pier Luigi, Costa Rino, Badini Giovanni e Badini Paola
- Proprietà Comune di Argelato
- Aree APV
- Aree APL

La Superficie Utile [SU] viene calcolata tenendo conto degli indici perequati relativi alle Aree Libere Periurbane, e in particolare si considerano i seguenti valori:

- APV - Aree con vincoli di diritto comportanti inedificabilità con indice perequato di 0,048 mq/mq, di cui 0,024 mq/mq da cedere al Comune;
- APL - Aree senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità con indice perequato di 0,16 mq/mq, di cui 0,08 mq/mq da cedere al Comune.

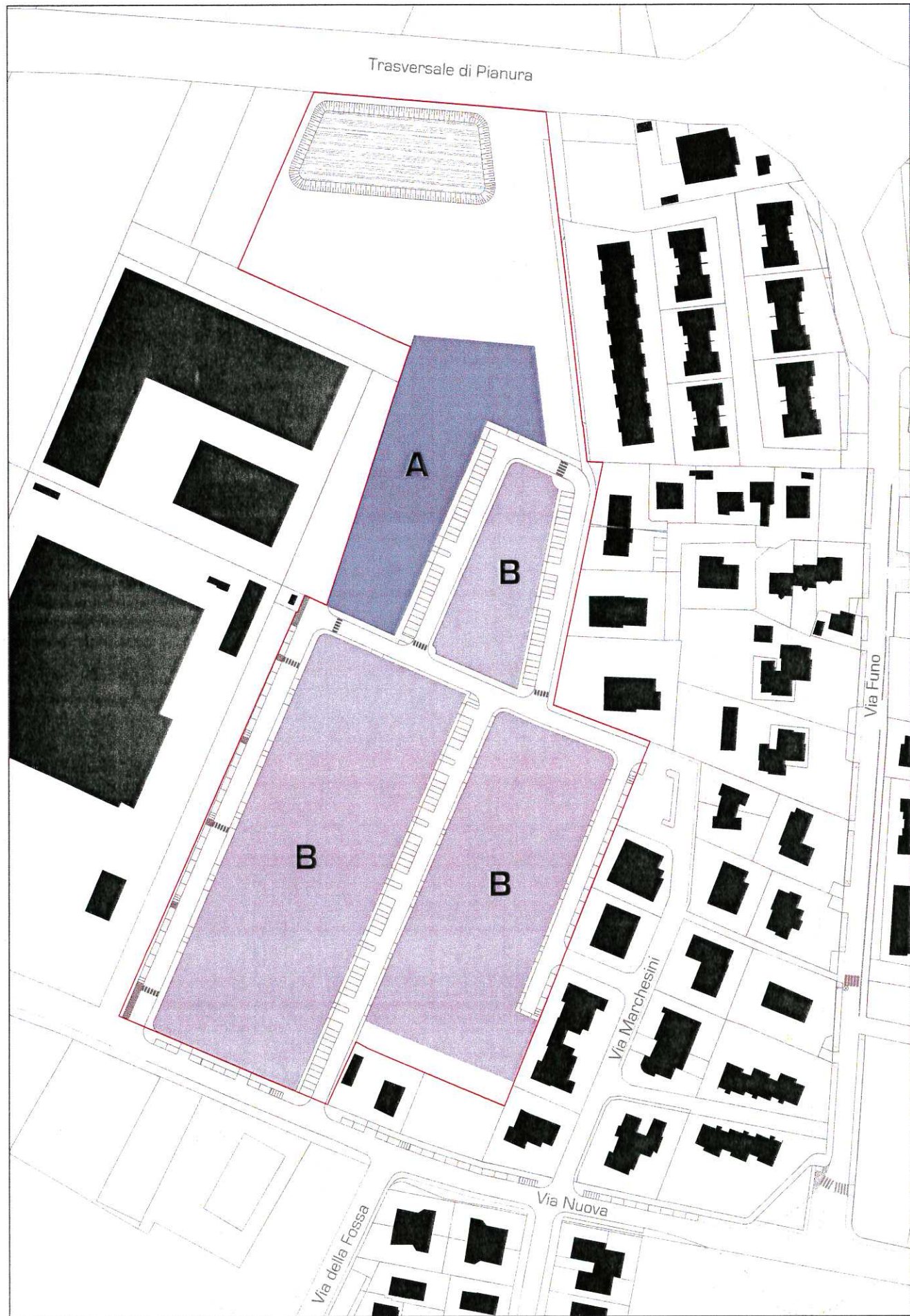
CALCOLO SUPERFICI:

Foglio	Mappale	[ST] Superficie Territoriale (da visure catastali)	[SU] Superficie Utile (Quota Privata)
40	84	10.808	838,72
40	85	4.271	295,42
40	86	676	54,08
40	616	8.814	664,35
40	39	1.915	153,20
40	42	1.254	100,32
40	44	1.328	106,24
40	162	170	13,60
40	163	84	6,72
40	165	1.277	102,16
40	171	525	42,00
40	174	2.811	224,88
40	192	747	59,76
40	194	340	27,20
40	196	4.167	252,83
40	198	286	22,88
40	346	5.497	279,60
TOTALE AMBITO 11 [Aree dei Privati]		44.970	3.243,96
ATTERRAGGIO (Via Gramsci 18)			404,75
TOTALE		44.970	3.648,71

Foglio	Mappale	[ST] Superficie Territoriale (da visure catastali)	[SU] Superficie Utile (Quota Pubblica)
40	617	1.946	292,21
TOTALE AMBITO 11 [Aree del Comune]		1.946	292,21
TOTALE AMBITO 11 [Aree dei Privati]		44.970	3.243,96
TOTALE		46.916	3.536,17



AREA DI INTERVENTO



Aggiornamento: Marzo 2014

ATTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE

LEGENDA:

- A Superficie Fondiaria attribuita al Comune di Argelato
- B Superficie Fondiaria attribuita ai Privati



AREA DI INTERVENTO

John

[Handwritten signature]

DATI GENERALI	
AMBITO DI PSC	Ambito 11 - Ambiti di nuovo insediamento su area libera
LOCALITA'	Funo di Argelato (BO) Riferimenti: Via Nuova, Via degli Orti, Via Marchesini, S.P. 3 Trasversale di Pianura
SOGGETTO CAPOFILA	Costruzioni Giacobazzi S.p.A. / C.F.: 03144860370 / P.IVA: 00598771202 Via Galliera 1/2 F (zona Funo), 40010 Bentivoglio (BO) TEL: 051 860850 / FAX: 051 6647324 www.costruzionigiacobazzi.com info@costruzionigiacobazzi.com / costruzioni.giacobazzi@legalmail.it
ALTRI SOGGETTI PROPONENTI	Costa Pier Luigi / C.F.: CST PLG 41S18 C204Q; Costa Rino / C.F.: CST RNI 35M20 C204B; Badini Giovanni / C.F.: BDN GNN 42S26 C204O; Badini Paola / C.F.: BDN PLA 36L54 C204L.
OBIETTIVI DI POC	Inserimento nel primo Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti negli ambiti di riqualificazione, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia e negli Ambiti di nuovo insediamento su area libera, secondo le previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Argelato. [Determinazione TEC/87 del 28.05.2013]

PARAMETRI URBANISTICI	U.M.	Quota Privati		Quota Comune		Totale	
Superficie Territoriale [ST]	m ²	44.970,00		1.946,00		46.916,00	
Superficie Fondiaria [SF]	m ²	20.167,87		4.647,33		24.815,20	
		Di progetto	di cui ERS	Di progetto	di cui ERS	Di progetto	di cui ERS
Superficie Utile [SU]	m ²	5.029,17	486,59	2.155,71	530,43	7.184,88	1.017,02
Superficie Accessoria [SA]	m ²	3.077,52	291,96	1.293,43	318,26	4.370,95	610,22
Superficie Complessiva [SC]	m ²	8.106,69	778,55	3.449,14	848,69	11.555,83	1.627,24
Abitanti Teorici [SU/28] [ab]	n.	179,61	17,38	76,99	18,94	256,60	36,32
Unità Immobiliari Previste [U.I.]	n.	88	9	40	9	128	18

Usi
Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e dell'Art. 25.2 del vigente PSC del Comune di Argelato, gli *Ambiti di nuovo insediamento su area libera* possono prevedere la compresenza di funzioni residenziali (nella prevalenza) ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali.

DOTAZIONI PUBBLICHE	U.M.	Quota Privati		Quota Comune		Totale	
DOTAZIONI STANDARD		Minimo	Di progetto	Minimo	Di progetto	Minimo	Di progetto
Attrezzature e spazi collettivi	m ²	3.233,04	4.351,87	1.385,81	1.865,44	4.618,85	6.217,31
Parcheggi di uso pubblico	m ²	898,06	1.410,97	384,95	604,81	1.283,01	2.015,78
Totale dotazioni standard	m ²	5.388,40	5.762,84	2.309,69	2.470,25	7.698,09	8.233,09

DOTAZIONI AL CONTORNO	Dettagli	Tempi di realizzazione	Valore (IVA esclusa)
Riqualificazione di Via Funo	Tratto compreso tra Via Santo Stefano e Via Nuova.	5 anni	270.498,20 €
Parcheggio in Via Gramsci 18	Parcheggio realizzato in seguito a demolizione di edificio di proprietà della Costruzioni Giacobazzi S.p.A.	5 anni (+ eventuale proroga di anni 3)	75.890,50 €

VINCOLI E LIMITAZIONI	Area interessata	Tipo di vincolo	Estensione del vincolo
Fasce di rispetto acustico	Confine nord SP 3 - Trasversale di Pianura	Inedificabilità	100 m dal ciglio stradale
Fasce di rispetto stradale	Confine sud Via Nuova	Inedificabilità	20 m dal ciglio stradale
Fasce di rispetto della rete fognaria mista	Lato est	Inedificabilità	2,25 m per lato
Fasce di rispetto della rete di fornitura elettrica	Attraversamento est-ovest + Lato nord est	Inedificabilità	1,00 m per lato
Fasce di rispetto delle cabine di riduzione e prelievo gas	Confine ovest Via degli Orti (porzione privata)	Inedificabilità	2,00 m per lato

ALTRI DIRITTI IN ESSERE	Area interessata	Tipo di diritto
Servitù attiva	Via degli Orti (porzione privata) foglio 40, mappale 175	"[...] che a favore della consistenza in oggetto sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo nonché di condutture aeree e sotterranee e di allacciamento, a carico del terreno distinto al medesimo Catasto Terreni al foglio 40 particella 175, costituita in atto di permuta a ministero Notaio Gullà 22 gennaio 1993 Rep. 4376 richiamata; [...]"

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI	Dettagli
Recapito acque bianche	Il collettore finale della fognatura bianca dovrà essere recapitato in una vasca di laminazione di nuova realizzazione dimensionata per garantire l'invarianza idraulica del sistema.
Vasca di laminazione	Realizzata in terra e a cielo aperto, garantirà il volume necessario all'invarianza idraulica del sistema con un franco sul livello d'acqua di 50 cm: il recapito finale delle acque bianche laminate sarà effettuato per gravità nella fognatura mista esistente. Se le quote altimetriche lo consentiranno si potrà valutare la possibilità di scaricare le acque bianche laminate nel fosso stradale della Trasversale di Pianura.
Recapito acque nere	I reflui del nuovo insediamento dovranno essere recapitati nel collettore misto che percorre da sud a nord il lato est dell'area di intervento. I lotti identificati come Lotto 12 e Lotto 18 potranno scaricare direttamente nel tratto di collettore misto sotto Via Nuova.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Dettagli
PUA + Convenzione urbanistica	

NOTE	Dettagli
1.	Per qualsiasi ulteriore dettaglio su quantità, tipologia e caratteristica delle opere previste, fare riferimento alla Manifestazione di Interesse presentata in data 23.09.2013 e successive modifiche e integrazioni.
2.	Il Comune di Argelato si impegna a concordare con HERA lo spostamento delle tubature di acqua e gas esistenti al di sotto delle nuove vie di lottizzazione.

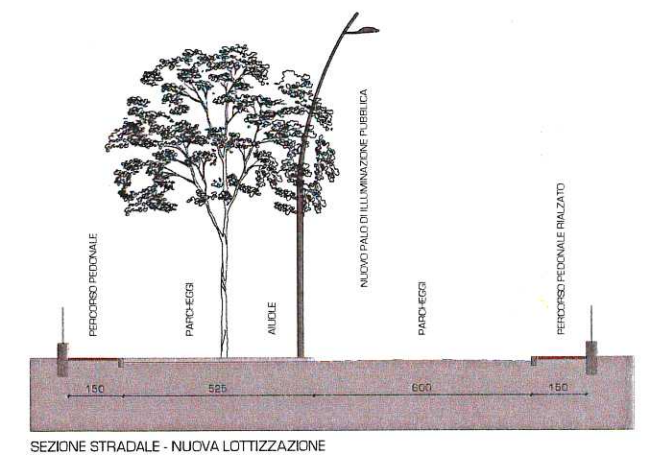
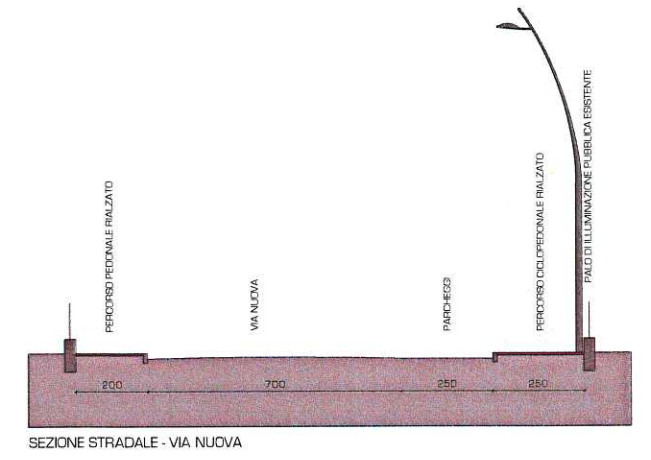
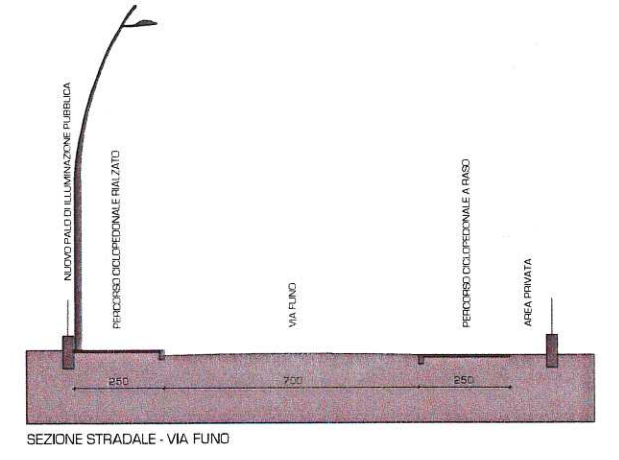
Aggiornamento: Marzo 2014

STATO DI PROGETTO

- ANALISI DELLE FUNZIONI PRINCIPALI
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- OPERE DI URBANIZZAZIONE AL CONTORNO

LEGENDA:

- - - Rete di adduzione idrica da spostare
- - - Fognatura bianca di nuova realizzazione
- - - Fognatura nera di nuova realizzazione
- - - Fognatura mista esistente
- Fosso
- - - Fosso tombato
- Lotti edificabili: quota Comune / quota Privati
- Strade di nuova realizzazione
- Parcheggi
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi pedonali
- Aiuole alberate e/o piantumate
- Aree verdi attrezzate
- Edifici a 2 o 3 piani
- Edifici a 4 o 5 piani



□ AREA DI INTERVENTO

[Handwritten signature]

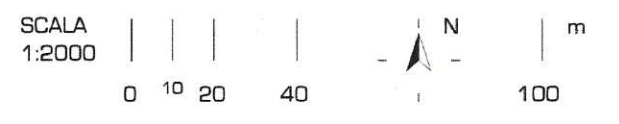
Aggiornamento: Marzo 2014

STRALCI DI ATTUAZIONE
- Stralcio I)
- Stralcio II)
- Stralcio III)

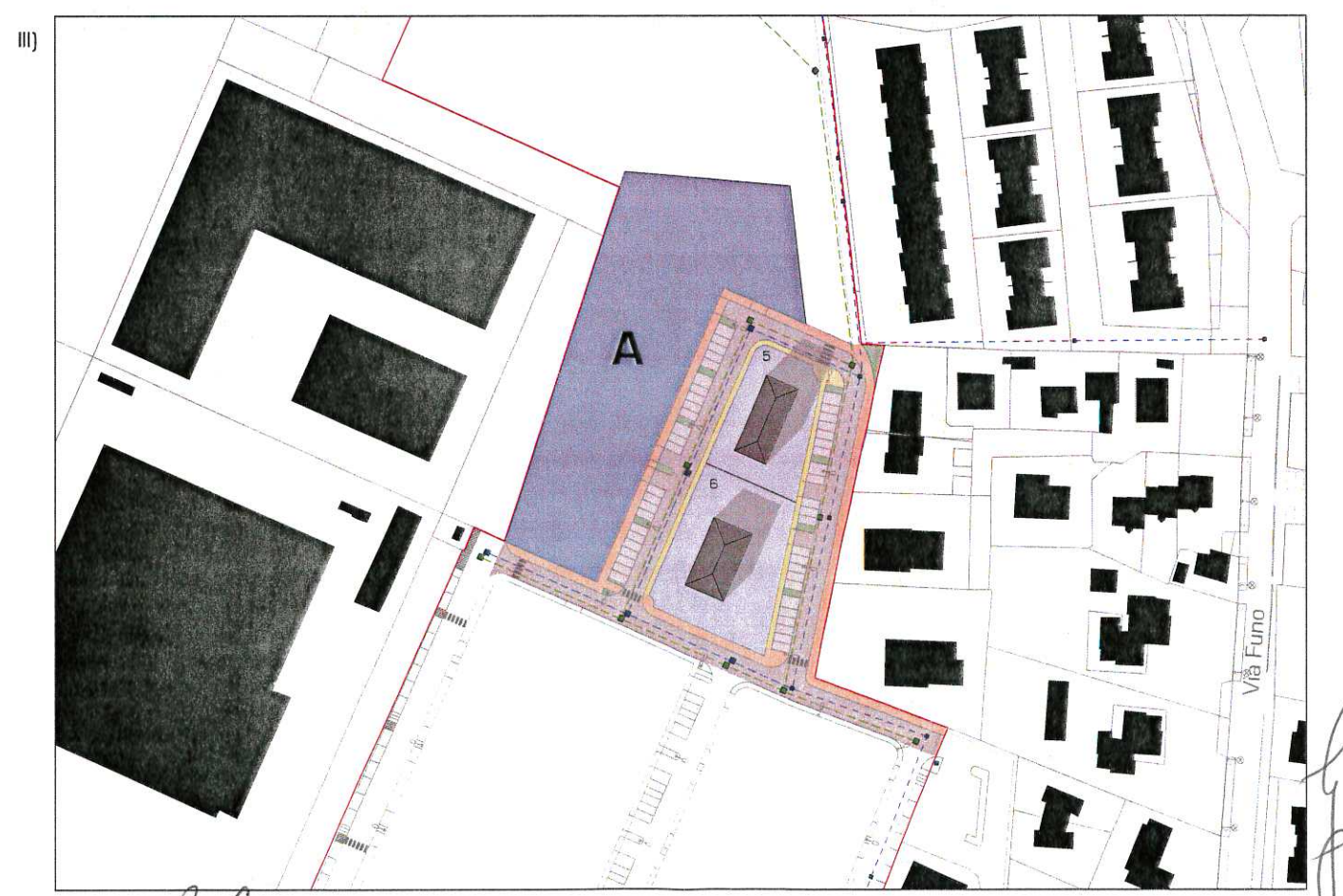
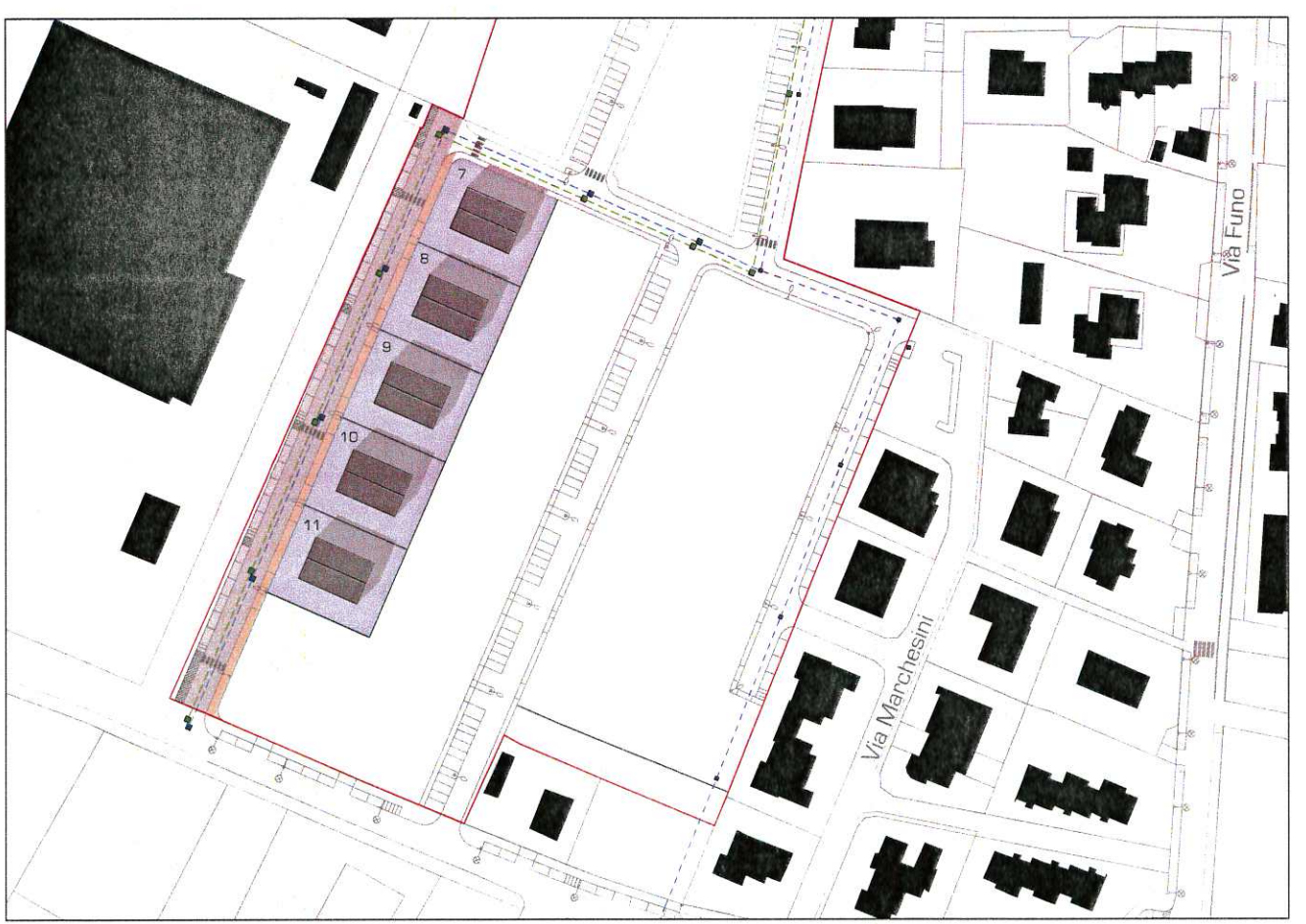
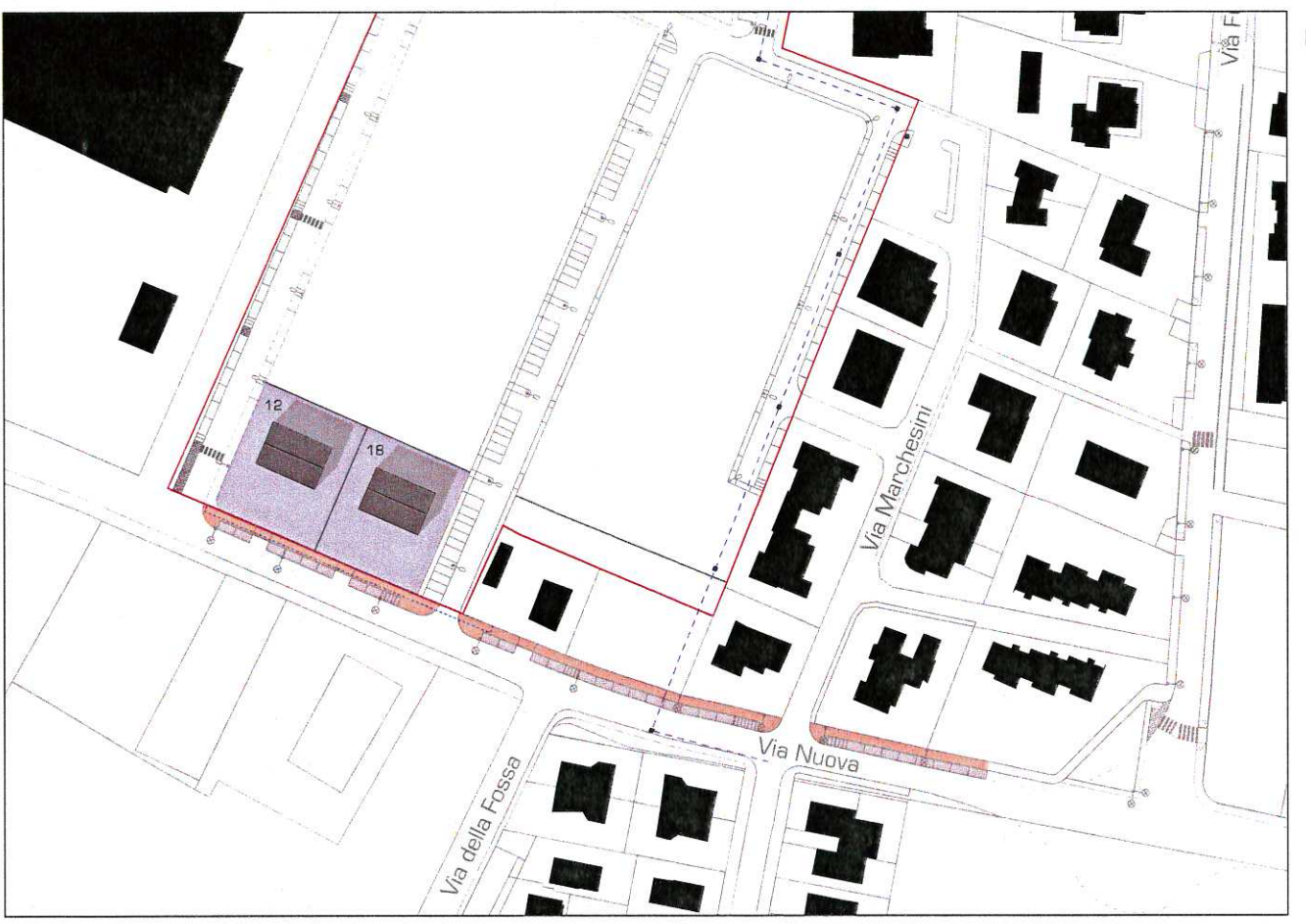
LEGENDA:

- Fognatura bianca di nuova realizzazione
- Fognatura nera di nuova realizzazione
- - - Fognatura mista esistente
- Fosso
- - - Fosso tombato
- Lotti edificabili: quota Comune / quota Privati
- Strade di nuova realizzazione
- Parcheggi
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi pedonali
- Aiuole alberate e/o piantumate
- Aree verdi attrezzate

La numerazione utilizzata non ha valore cronologico ma ha il solo scopo di definire e distinguere i diversi stralci.



□ AREA DI INTERVENTO



Signature

Signature

Aggiornamento: Marzo 2014

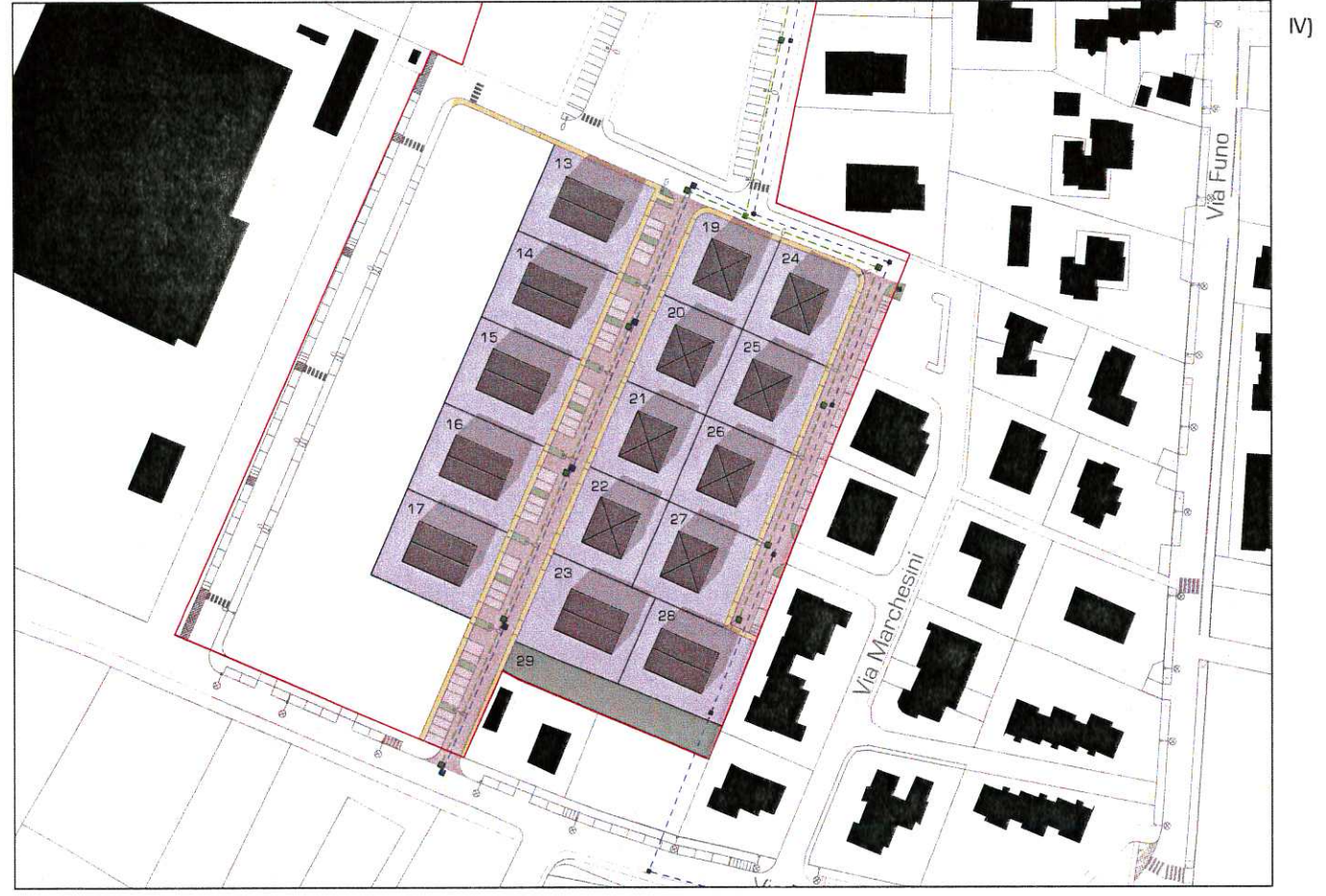
STRALCI DI ATTUAZIONE

- Stralcio IV)
- Stralcio V)

LEGENDA:

- - - Fognatura bianca di nuova realizzazione
 - - - Fognatura nera di nuova realizzazione
 - - - Fognatura mista esistente
 - Fosso
 - - - Fosso tombato
 - Lotti edificabili: quota Comune / quota Privati
 - Strade di nuova realizzazione
 - Parcheggi
 - Percorsi ciclopedonali
 - Percorsi pedonali
 - Aiuole alberate e/o piantumate
 - Aree verdi attrezzate
- AREA DI INTERVENTO

La numerazione utilizzata non ha valore cronologico ma ha il solo scopo di definire e distinguere i diversi stralci.



PATENTE DI GUIDA **REPUBBLICA ITALIANA**

1. PANZIERI
 2. GIOVANNI
 3. 13/07/80 BOLOGNA (BO)

4a. 04/06/2008 4c. U.C.O:
 4b. 25/03/2009 5. U18318599M

7.

9. B 8. CASALECCHIO DI RENO (BO)
 VIA A.PERTINI 5




nr. 23/43/2019 (L2F8FN)
 U18318599M

	9.	10.	11.	12.
A1				
A				
B		25/03/99	25/03/09	
C				
D				
BE				
CE				
DE				

71 01 BO5093903T I

med. 51C 720P ISTITUTO FILIPPINCO E ZOCCA MILLO SINDO S.p.A. - OFFICINA CIVILE MILANO AC 2591581

Colonna 2: Nome, 3: Data e luogo di nascita
 4a: Patente rilasciata il da, Valore fino al
 4b: Rilasciata dal 5: Patente numero e indirizzo
 6: Categoria - 10: Data di scadenza
 11: Categoria veicoli fino al 12: Ricambio

Cognome.....GIACOBAZZI.....
 Nome.....MAURIZIO.....
 nato il.....01/10/1961.....
 (atto n.....5060.....IS.....A.....)
 a.....BOLOGNA (BO).....
 Cittadinanza.....Italiana.....
 Residenza.....ARGELATO.....
 Via.....SANTO STEFANO n. 4.....
 Stato civile.....Coniugato.....
 Professione.....amministratore.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura.....1.74.....
 Capelli.....castani.....
 Occhi.....castani.....
 Segni particolari.....==



Firma del titolare *Maurizio Giacobazzi*
 ARGELATO li 23/12/2006

Impronta del dito
 indice sinistro

M^o IL SINDACO
Manuele Manfredi
 MANUELE MANFREDI

Buro 5.42

SCADE IL 22/12/2011
 VALIDITÀ PROROGATA (ai sensi
 della Legge 133 del 06/08/04)
 FINO AL 22/12/2016

 AN 3773330

REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 ARGELATO
 (Bologna)
 CARTA D'IDENTITÀ
 N° AN 3773330
 DI
 GIACOBAZZI
 MAURIZIO

SPECIE ARBOREE ESISTENTI
interne all'ambito rilevato e
interessate dall'intervento

- A Acer compans - Acer compans
- B Tilia hybrida - Tiglio
- C Quercus robur - Farnia
- D Populus alba - Poppo bianco
- E Ulmus - Olmo
- F Arbusto

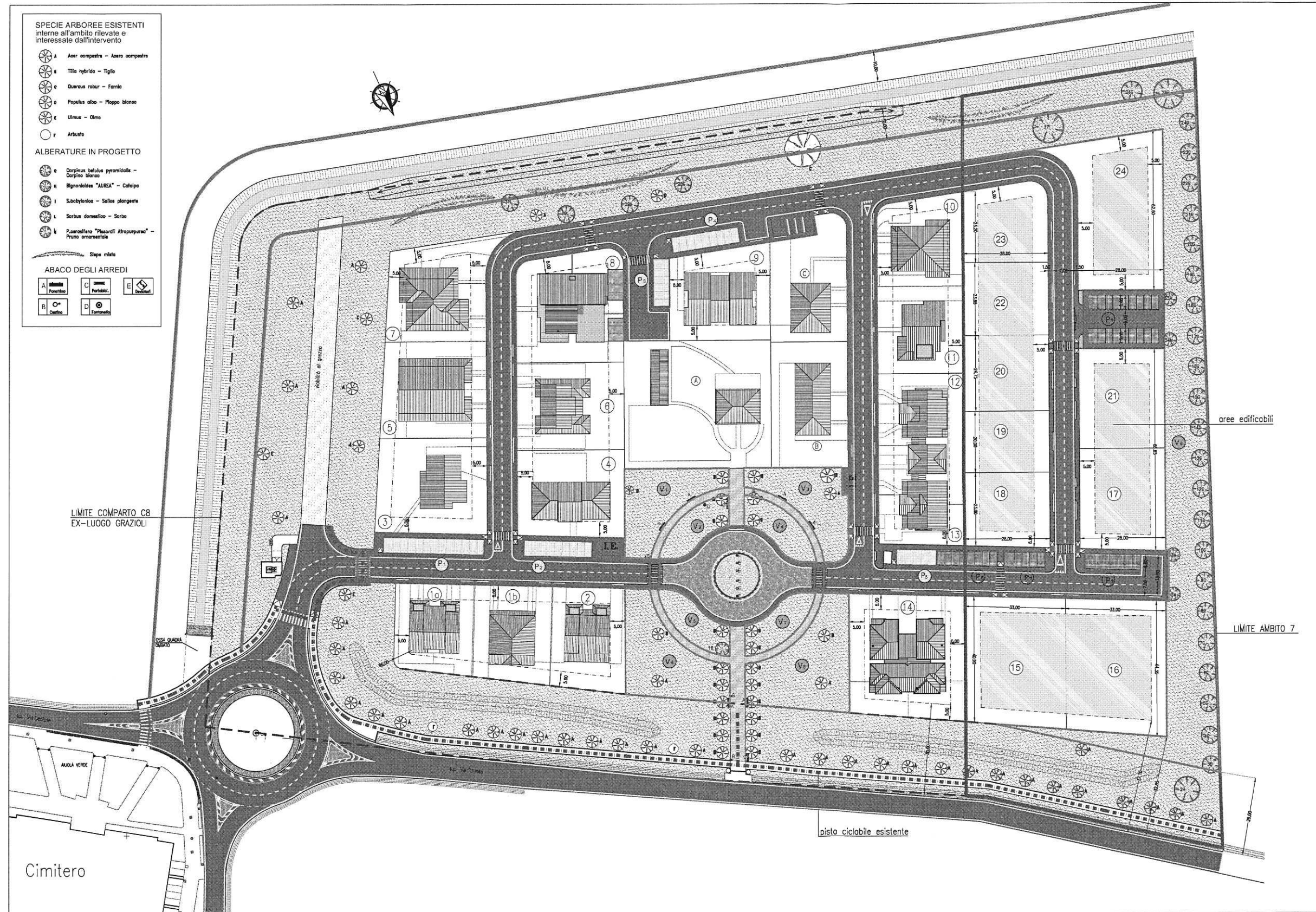
ALBERATURE IN PROGETTO

- G Carpinus betulus pyramidalis - Carpino bianco
- H Eignoniolées "AURSA" - Cotone
- I Scaevola - Salvia piangente
- L Sorbus domestica - Sorbo
- M Picea "Pissardi" - Picea ornamentale

Slope nitide

ABACO DEGLI ARREDI

- A Pavimento
- B Carota
- C Farnesina
- D Fontana
- E Deserto



LOTTE EDIFICABILI

Lotti n.	Sf mq.	Su mq.	Sa mq.	H max m.	Usi Ammessi
15	1378	340	60%su	6.50	UA1,UC12,UC16,UC18
16	1434	340	60%su	6.50	UA1,UC12,UC16,UC18
17	923	250	60%su	7.50	UA1,UC18
18	677	174	60%su	7.50	UA1,UC18
19	560	174	60%su	7.50	UA1,UC18
20	692	174	60%su	7.50	UA1,UC18
21	913	250	60%su	7.50	UA1,UC18
22	666	170	60%su	7.50	UA1,UC18
23	708	170	60%su	7.50	UA1,UC18
totale TEDIM	7951	2042			
24	1480	766	60%su	9.00	UA1,UC12,UC16,UC18
Totale	9431	2808			

RIEPILOGO STANDARD E DOTAZIONI TERRITORIALI

Tipo	Quantità
SU residenziale totale	mq. 6531 + SA (= 60% SU)
Verde pubblico richiesto	mq. totali 5825
Verde pubblico già realizzato	mq. esistenti 3679
Verde pubblico in progetto	mq. 4007
Parcheggio pubblico richiesto ampliamento	mq. 519
Parcheggio pubblico realizzato	mq. 814 > mq. 519

Legenda

- Linea Ambito 7
- Linea Comparto F.F.I.P. EX-Luogo Grazioli
- Piolo stabile
- Rispetto strada
- Rispetto fosse quadro
- Linea aree edificabili
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici esistenti
- Parcheggi pubblici in progetto

COMUNE DI ARGELATO
AMBITO n. 7 Argelato capoluogo

PSC- Ambiti di nuovo insediamento su area libera (N.dA art.25.2)

AMBITO n. 7
PROPOSTA INSERIMENTO AREA
NEL 1° P.O.C.

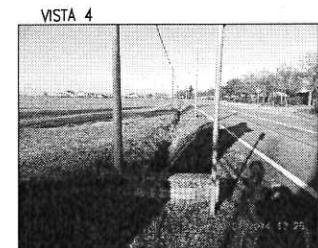
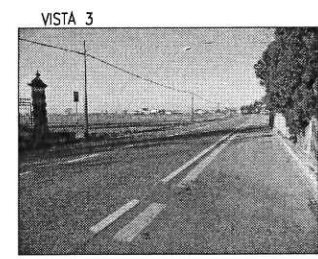
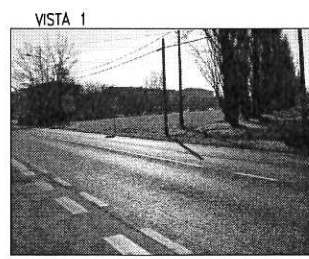
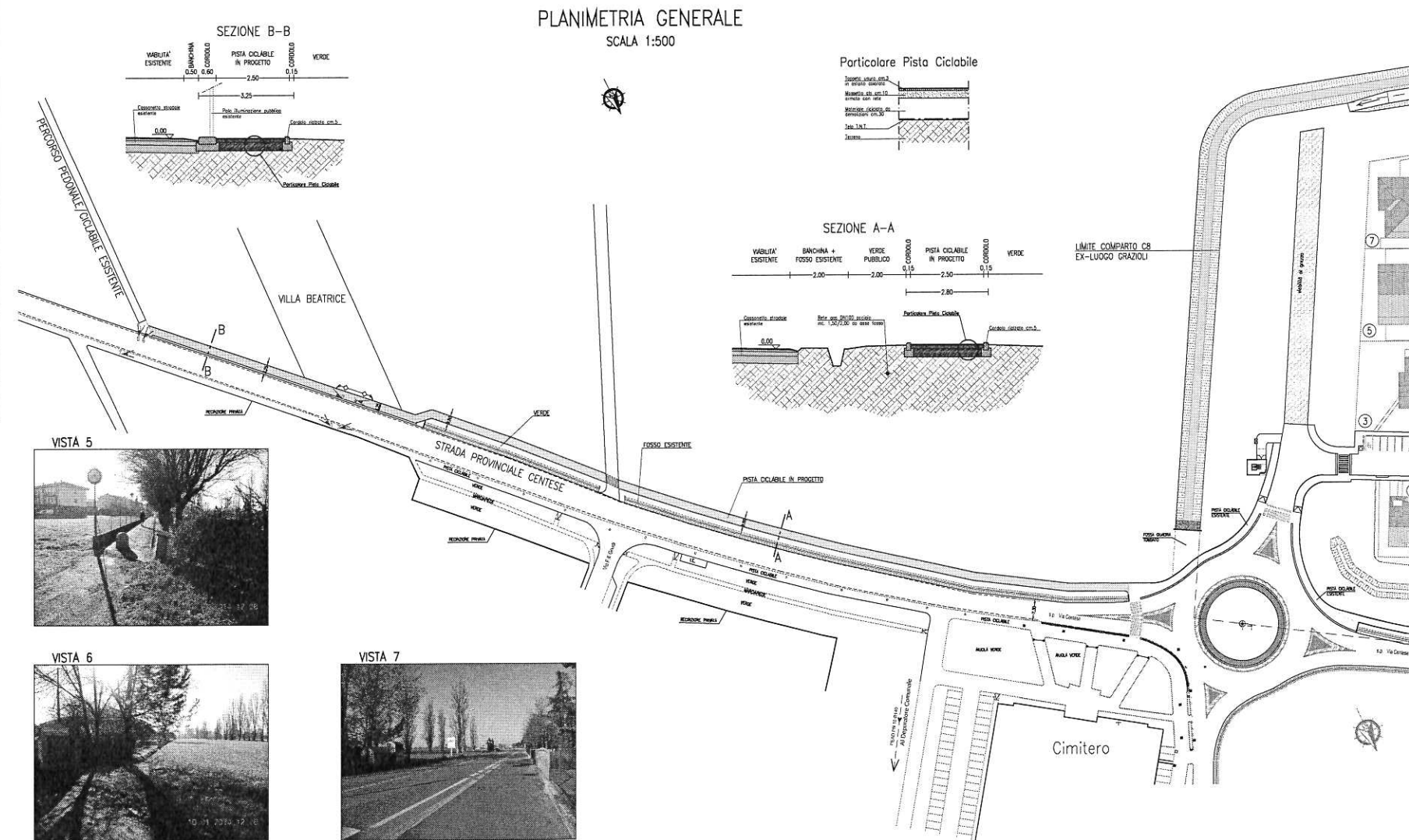
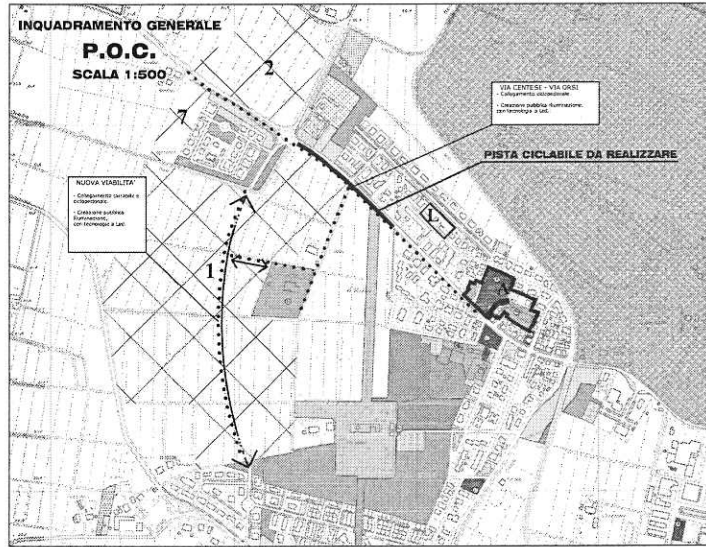
TEDIM s.r.l.
Via Galliera n.22 - Bologna
P.I. : 02009841203

2.2b **AGGIORNAMENTO**
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Ing. Giandomenico Carlini (Progettista Responsabile)
Geom. Claudio Carlini

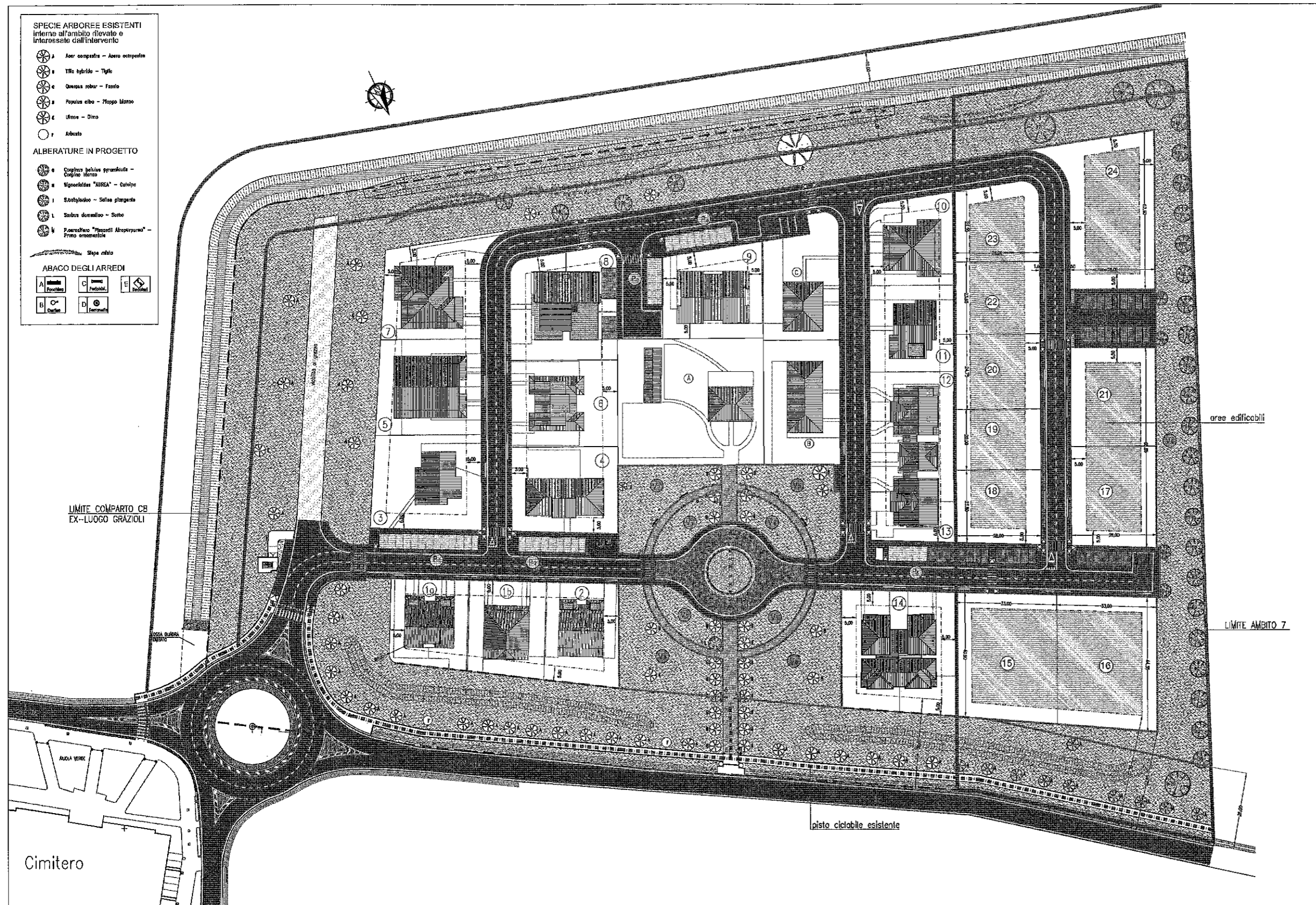
engineering s.r.l.
Via Di Gioi 21 - Furo di Argelato
tel. 051.885776 - fax 051.884348
e-mail: info@eng.it
piva 01530861200

data	Gennaio 2014
scala	1:500
pratica	Pratica n.13038 /S.T. Pratica n.13038
disegnato	TEDIM.dwg / TEDIM AGG.dwg
data	18/09/2013 / 15/01/2014



<p>COMUNE DI ARGELATO AMBITO n. 7 Argelato capoluogo</p> <p>PSC: Ambiti di nuovo insediamento su area libera (NGA art.25.2)</p> <p>AMBITO n. 7 PROPOSTA INSERIMENTO AREA NEL 1° P.O.C.</p> <p>TEDIM s.r.l. Via Galliera n.22 - Bologna P.I. 02006841203</p>	
2.5b	<p>AGGIORNAMENTO PISTA CICLABILE EXTRA-COMPARTO OPERE DI URBANIZZAZIONE</p> <p>Ing. Giordano Cefini (Progetto Responsabile) Geom. Claudio Caffi</p> <p>engineering s.r.l. Via Salaria n. 100 - Roma P.I. 02006841203</p>
<p>Gennaio 2014</p> <p>1:500</p>	

- SPECIE ARBOREE ESISTENTI**
interne all'ambito rilevato e interessate dall'intervento
- ⊗ A Acer composte - Aereo europaeum
 - ⊗ B Tilia hybrid - Tilia
 - ⊗ C Quercus robur - Fusto
 - ⊗ D Populus alba - Foggio bianco
 - ⊗ E Ulmus - Ulmo
 - ⊗ F Albato
- ALBERATURE IN PROGETTO**
- ⊗ G Cupressus latifolia pyramidalis - Cupressino sferico
 - ⊗ H Wigandia "AREIA" - Cupressino
 - ⊗ I Sotylodendron - Salice piangente
 - ⊗ L Salix dumalis - Salice
 - ⊗ M Foeniculis "Pezzioli Abbronzata" - Fiume ornamentale
- ABACO DEGLI ARREDI**
- A Pavimento
 - B Carota
 - C Fiume
 - D Fiume
 - E Panchina

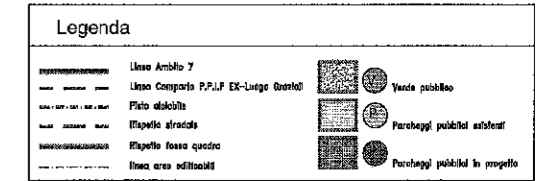


LOTTE EDIFICABILI

Loti	Sf	Su	Sa	H max	Uei Ammessi
n.	mq.	mq.	mq.	m.	
15	1378	340	60%eu	6,60	UA1,UC12,UC16,UC18
16	1434	340	60%eu	6,60	UA1,UC12,UC16,UC18
17	923	250	60%eu	7,60	UA1,UC18
18	677	174	60%eu	7,60	UA1,UC18
19	560	174	60%eu	7,60	UA1,UC18
20	682	174	60%eu	7,60	UA1,UC18
21	913	250	60%eu	7,60	UA1,UC18
22	666	170	60%eu	7,60	UA1,UC18
23	708	170	60%eu	7,60	UA1,UC18
totale TEDIM	7951	2042			
Totale	8431	2808			

RIEPILOGO STANDARD E DOTAZIONI TERRITORIALI

Tipo	Quantità
EU residenziale totale	mq. 6531 + SA (= 60% SU)
Verde pubblico richiesto	mq. totale 5625
Verde pubblico già realizzato	mq. esistenti 3678
Verde pubblico in progetto	mq. 4007
Parcheggio pubblico richiesto (ampio)	mq. 519
Parcheggio pubblico realizzato	mq. 814 > mq. 519



COMUNE DI ARGELATO
AMBITO n. 7 Argelato capoluogo

PSC-Ambiti di nuovo insediamento su area libera (Nda art.25.2)

AMBITO n. 7
PROPOSTA INSERIMENTO AREA
NEL 1° P.O.C.

TEDIM s.r.l.
Via Gallera n.22 - Bologna
P.I. : 02008841203

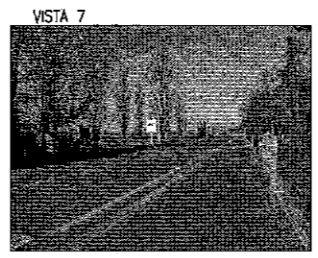
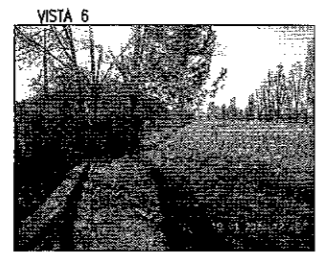
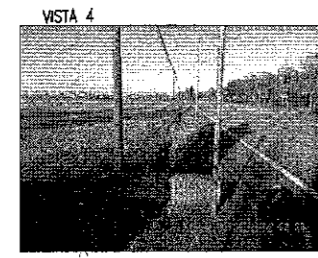
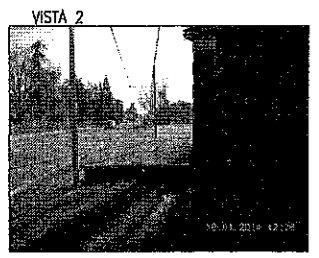
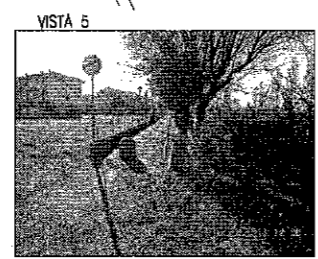
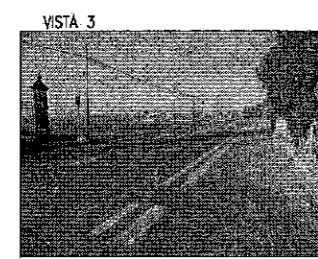
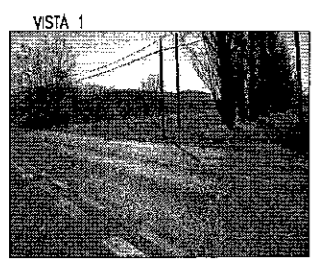
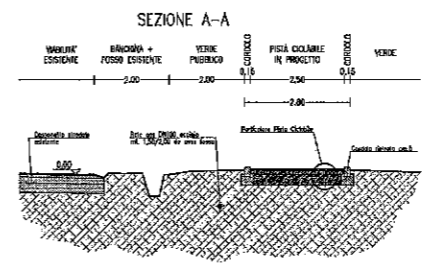
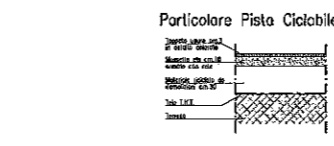
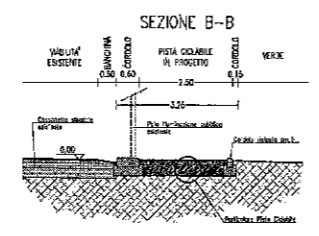
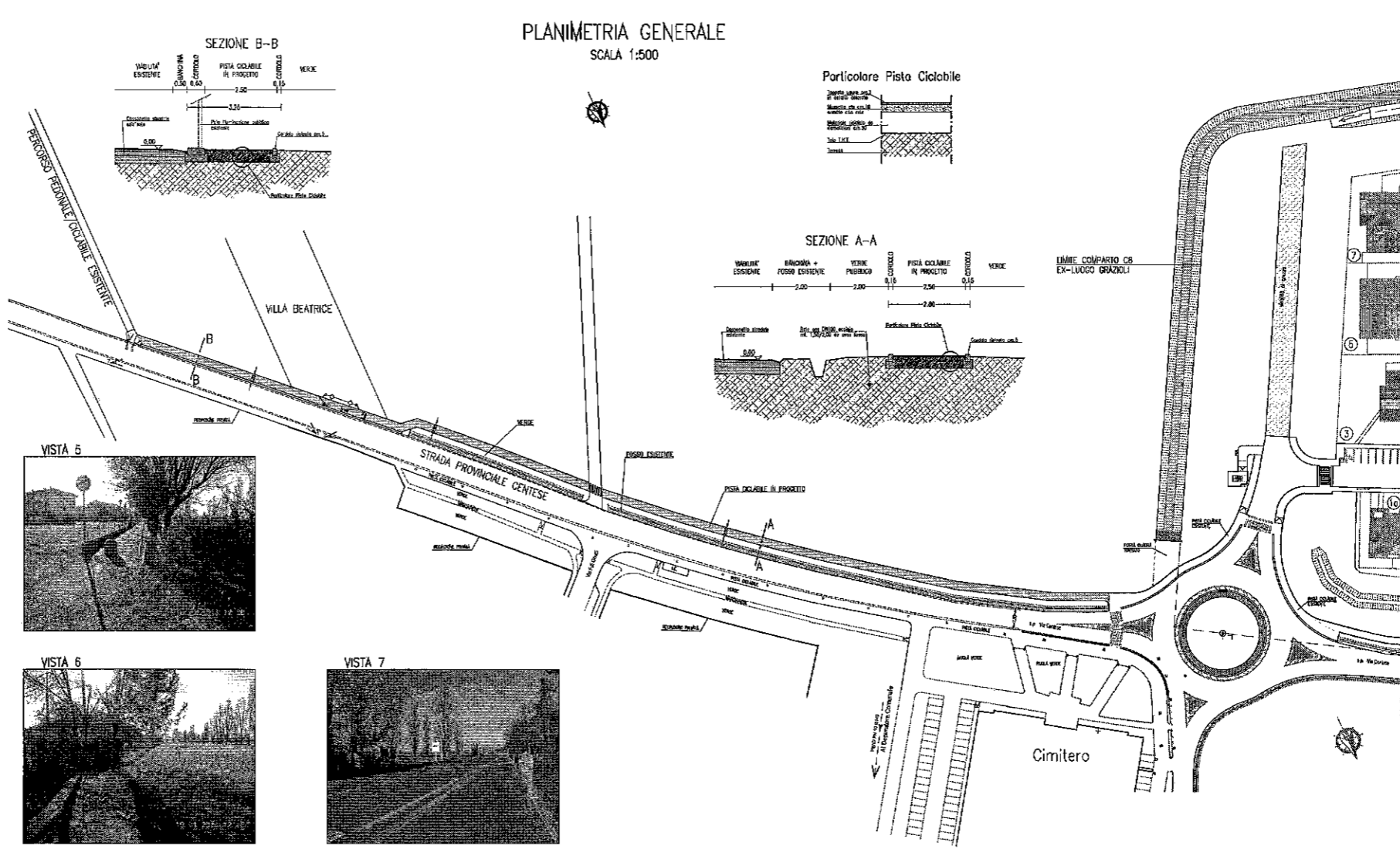
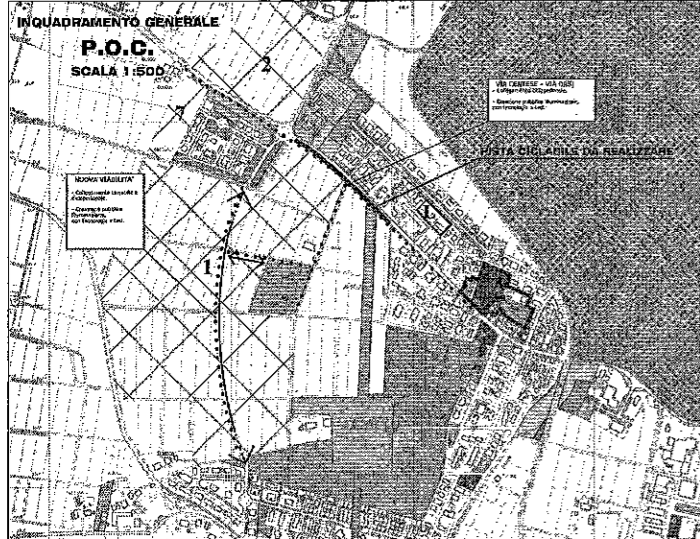
2.2b **AGGIORNAMENTO**
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Ing. Giordano Celesia (Progettista Responsabile)
Geom. Claudio Celesia

engineering s.r.l.
Via Di Giusti 21 - Fano di Argelato
tel. 051/864775 - fax 051/864718
www.e.kio@pa.it
piva 0153001200

Gennaio 2014

1	Pratica n.13038	15/01/2014	Pratica n.13038
2	TEDIM s.r.l.	18/02/2013	TEDIM AGG s.r.l.
3			15/01/2014



<p>COMUNE DI ARGELATO AMBITO n. 7 Argelato capoluogo</p>	
<p>PRG-Ambiti di nuovo insediamento su area libera (R.M. art.25.2)</p>	
<p>AMBITO n. 7 PROPOSTA INSERIMENTO AREA NEL 1° P.O.C.</p>	
<p>TECOM s.r.l. Via Gallarate n.27 - Bologno P.I. - 0509642030</p>	
<p>2.5b</p>	<p>AGGIORNAMENTO PISTA CICLABILE EXTRA-COMPARTO OPERE DI URBANIZZAZIONE</p>
<p>Ing. Gianluigi Colli (Progettista Responsabile) Gen. Claudio Colli</p>	
<p>ingegnering s.r.l. Via G. Cesare 21 - 40138 Bologna P.I. - 0509642030</p>	
<p>Gennaio 2014</p>	<p>1:500</p>