



Maria Elena Padovani
NOTAIO

Repertorio n. **10.931**

Raccolta n. **9.257**

CONVENZIONE URBANISTICA

REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO E I SOGGETTI ATTUATORI RELATIVA AD UN INTERVENTO DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA POSTO NEL SUB AMBITO 3.2, LOTTO N. "12 ERS", DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (AI SENSI DEGLI ART. 17 - 18 DEL D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi ventuno luglio duemilaventisei

in San Pietro in Casale, nel mio studio nella via Matteotti n. 31,

davanti a me **MARIA ELENA PADOVANI**, Notaio iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, con residenza in San Pietro in Casale, sono comparsi i signori:

- arch. **CHIARELLI ELENA**, nata a Ferrara il 5 dicembre 1971 e domiciliata per la carica in San Giorgio di Piano, nella via Libertà 35, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in veste e qualità di Direttore della Area 4- Programmazione e Gestione del Territorio, e come tale, a norma di statuto comunale, in nome, per conto e in legale rappresentanza del:

COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO con sede in San Giorgio di Piano, nella via Libertà 35, codice fiscale 01025510379 e partita I.V.A. 00529251209, nominata alla carica con decreto del Sindaco n. 5 del 3 dicembre 2025, che in copia conforme trovasi allegata all'atto da me notaio autenticato in data 19 giugno 2026 racc. 9.163, registrato all'agenzia delle entrate di Bologna il 2 luglio 2026 al n. 32391 per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28 luglio 2021, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- **CASCINO ANGELO** nato a Verbania il 25 marzo 1961 e domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società

PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Senigallia, nella via G. Verdi n. 158, capitale sociale euro 100.000 i.v., partita I.V.A. 01468980428, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese delle Marche 92011220420, R.E.A. n. AN-143413, a quanto appresso autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certa,

premessi:

- che le Società "COSTRUZIONI F.LLI LIBERATO S.R.L." con sede in San Giorgio di Piano, nella via dell'Artigiano n. 14/1, capitale sociale euro 50.000 (cinquantamila) i.v., partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 02745760781, R.E.A. n. BO-455579, e "PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L." e i signori ROSSI ANTONIO MARIA nato a Bologna il 13 settembre 1941 e ROSSI THEA ROSA nata a Budrio il 18 giugno 1944, con atto a mio rogito in data 1 marzo 2022, repertorio n. 6.544, raccolta n. 5.474, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 17 marzo 2022, al n. 12.642 ed ivi trascritto, in pari data, all'art. 9.855, hanno sottoscritto con il "COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO" una Convenzione Urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del Sub Ambito 3.2;

- che in ottemperanza all'art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente, i soggetti attuatori devono realizzare a propria cura e spese mq. 965,00 (novecentosessantacinque) di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato, individuati sul lotto di terreno denominato "LOTTO 12 ERS", all'interno del Sub ambito 3.2 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza del Sub ambito 3.2;

- che con successivo atto a mio rogito in data 22 maggio 2026 rep. 10.763, racc. 9120, registrato all'agenzia delle entrate di Bologna il 3 giugno 2026 al n. 26399 serie 1T ed ivi

REGISTRATO A

BOLOGNA

il 23 luglio 2026

n. 36833

Serie 1T

euro 355,00

TRASCritto A

BOLOGNA

il 23 luglio 2026

al n. R.G. 38716

al n. R.P. 28219

Euro 235,00

trascritto il 3 giugno 2026 all' art. 20344, la Società "PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L." ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà del lotto "12 ERS", identificato al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 23 con la particella:

- 1116, seminativo di are 16 ca 50, R.D. Euro 20,47, R.A. Euro 11,04;
- che nella stessa vendita le parti hanno espressamente convenuto che tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla citata convenzione, anche relativamente al trasferimento delle aree a favore del Comune, sarebbero rimasti a carico della società acquirente e che nessun onere avrebbe dovuto gravare sulla società venditrice;
- che la società "PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L." per il lotto "12 ERS" ha presentato in data 12 giugno 2026 al prot. n. 7355, la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i. per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata nel lotto "12 ERS" del P.U.A. del Sub Ambito 3.2;
- che la società "PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L." (d'ora in avanti nel presente atto nominata anche "concessionario") intende convenzionarsi ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione degli alloggi, prezzi di vendita determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'articolo 18 della d.p.r. citato;
- che per effetto della citata convenzione urbanistica, i soggetti attuatori hanno assunto a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 50/2016, e pertanto la Società "PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L." nulla deve a tale titolo per gli oneri stessi. Si intende quindi che il Permesso di Costruire per gli edifici destinati ad ERS, sarà rilasciato libero dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e per il costo di costruzione, mentre saranno dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria.

tutto cio' premesso

e considerato, fra i componenti

si conviene quanto segue

Art. 1 (Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 (Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli che saranno riportati nel titolo edilizio.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Art. 3 (Opere di urbanizzazione primaria)

Poiché il lotto denominato "12 ERS" è già munito delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.6 della vigente Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018 n.186, esse non dovranno essere realizzate in quanto già costruite direttamente dai soggetti attuatori del Sub Ambito 3.2, così come specificato nella Convenzione Urbanistica precedentemente citata del Sub Ambito 3.2.

Art. 4 (Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi della vigente Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018 n.186, i soggetti attuatori assumono interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, elettrodotto, telefono, acquedotto, gas etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture.

Art. 5 (Opere di urbanizzazione secondaria)

Il concessionario si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati con le tariffe previste nella Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018 n.186.

Il versamento è da effettuarsi con le seguenti modalità: in unica soluzione o in forma dilazionata, secondo le modalità indicate nella delibera di Giunta Comunale.

Art. 6 (Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono gli edifici, riferito alla superficie complessiva (Sc), come meglio specificato al successivo art. 7, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) Euro 140,00 (centoquaranta), quale valore reale dell'area determinato in misura non superiore al 20% (venti per cento) del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n. 97 del 21 dicembre 1999, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
- b) Euro 1.595,10 (millecinquecentonovantacinque virgola dieci), per i nuovi edifici, quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverato da un tecnico; il tutto in conformità alla Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di San Giorgio di Piano n. 24 del 6 aprile 2023;
- c) Euro 250,00 (duecentocinquanta), quale costo delle opere di urbanizzazione primaria, determinato con riferimento ai costi di realizzazione ed alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera di Giunta Comunale n. 108 del 6 dicembre 2002;
- d) Euro 260,00 (duecentosessanta), per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., che non è superiore al 20% (venti per cento) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Il Prezzo Iniziale di Cessione degli alloggi, fissato in Euro 2.245,10 (duemiladuecentoquarantacinque virgola dieci) ed arrotondato ad Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta) al netto di IVA ed ogni altro onere fiscale - come risultante dalla sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 6 aprile 2023 - risulta essere corrispondente a circa l'80% (ottanta per cento) della media del valore delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate. Si specifica che il criterio per il suo aggiornamento, oltre alle modalità fissate al successivo art. 7, non potrà essere superiore al 10% (dieci per cento) in caso di migliorie (varianti), questo nella durata della convenzione.

Art. 7 (Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi oggetto della presente convenzione, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, è stabilito in Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta) al metro quadrato di superficie complessiva (Sc), determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, con l'aggiunta delle seguenti percentuali, andando così a determinare la **Superficie lorda vendibile** degli alloggi:

- Pareti divisorie interne degli alloggi 100% (cento per cento);
- Pareti divisorie tra le unità immobiliari 50% (cinquanta per cento);
- Pareti esterne 100% (cento per cento);
- Scale interne ai singoli alloggi 100% (cento per cento);
- Aree cortilive pertinenziali 15% (quindici per cento);
- Posto auto scoperto 20% (venti per cento).
- Autorimessa e Cantina 60% (sessanta per cento);
- Logge e terrazzi 35% (trentacinque per cento).

La cifra di Euro **2.250,00 (duemiladuecentocinquanta)** al metro quadrato indica il prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori relativi all'immobile posto nel lotto "12 ERS" del Sub Ambito 3.2 in riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative degli alloggi.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il **Concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo iniziale di cessione degli alloggi superiore al 10% (dieci per cento).**

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi sarà aggiornato con frequenza annuale applicando l'indice mensile di rivalutazione Istat del costo di costruzione intervenuto dalla data della stipula della presente convenzione, e con la riduzione del prezzo rivalutato di una quota pari all'1% (uno per cento) annuo a partire dal sesto anno dopo la fine dei lavori.

In difetto d'accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura, sempre nei limiti sopra indicati, della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa fra le parti stesse.

In difetto di accordo il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale formato da un tecnico nominato dal Comune, da un tecnico del soggetto acquirente e da un terzo nominato di intesa fra i primi due, in caso di non accordo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzioni di Presidente.

Art. 8 (Formazione dell'utenza)

Le Parti convengono sin d'ora che per le quote ERS sopra indicate le vendite saranno gestite dal Comune ovvero nel caso in cui non si avvalga di tale facoltà, dal Concessionario con il criterio della priorità per i cittadini residenti o con attività lavorativa in Comune di San Giorgio di Piano, in modo particolare per giovani coppie di età non superiore a 40 (quaranta) anni.

Tale priorità verrà a decadere alla chiusura del bando interno di prenotazione effettuato dai Soggetti Attuatori oppure trascorsi 4 (quattro) mesi dall'inizio dei lavori in tutti gli altri casi.

Art. 9 (Durata della convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di **anni 20 (venti)** dalla data del presente atto.

Decorso 5 (cinque) anni dalla data del primo trasferimento, ogni successiva cessione potrà avvenire con esclusione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, secondo quanto disposto dai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31, L. n. 448/1998 e s.m.i. modificati dalla Legge n. 108 del 29/07/2021 e dall'art. 29, comma 16-undices D.L. n. 216/2011 e s.m.i., ossia: (i) previo atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo da determinarsi ai sensi delle predette norme ed altresì (ii) previo il pagamento del costo di costruzione precedentemente non corrisposto e di quant'altro eventualmente dovuto ai sensi delle norme vigenti.

La richiesta di svincolo viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente. A versamento effettuato il Comune provvede alla parziale liberazione degli obblighi di cui alla presente convenzione per la sola unità immobiliare in oggetto.

Art. 10 (Trascrizione della convenzione)

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche devono essere trascritte nei Registri Immobiliari a spese dei concessionari.

Tutte le spese e gli oneri relativi alla formazione e trascrizione del presente atto sono a carico del concessionario che all'uopo richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle vigenti Leggi.

Ai fini della trascrizione, si dà atto che la porzione interessata dalla presente convenzione, di piena titolarità della Società "PROSPETTIVA IMMOBILIARE S.R.L.", è posta in Comune di San Giorgio di Piano (BO) e identificata al Catasto Terreni del detto Comune al foglio **23** con la particella:

-1116 seminativo di are 16 ca 45, R.D. Euro 20,47, R.A. Euro 11,04;
Confini: particelle 1187-1188 del foglio 23, salvo altri.

Art. 11 (Sanzioni)

A seguito di accertamento da parte del Comune di violazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione degli alloggi, il concessionario decadrà dalla riduzione del contributo per la concessione edilizia prevista dall'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune il soggetto assegnatario può richiedere che si pronunci un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, formato da un tecnico nominato dal Comune, da un tecnico del soggetto assegnatario e da un terzo nominato di intesa fra i primi due; in caso di non accordo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici dei Giudici, con funzioni di Presidente.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Giorgio di Piano.

Le parti, a conoscenza delle conseguenze previste dalla legge per il caso di attestazione mendace, dichiarano, per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 2000, che il presente atto non comporta pagamento di alcuna somma e che non si sono avvalse di alcun mediatore.

Io Notaio, omessa la lettura degli allegati per concorde dispensa avutane dai comparenti, ho letto ai comparenti, che lo approvano e con me lo sottoscrivono, questo atto scritto da me Notaio su tre fogli dei quali occupa otto pagine e fin qui della nona pagina.

Inizia la sottoscrizione del presente atto essendo le ore 15,15 circa.

F.to ELENA CHIARELLI

F.to CASCINO ANGELO

F.to MARIA ELENA PADOVANI Notaio



allegato A... al n. di raccolta 9254

COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 42 del 28/07/2021

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO AL SUB AMBITO 3.2 DEL CAPOLUOGO – CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA ED AI PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000.

L'anno duemilaventuno addì ventotto del mese di luglio alle ore 19:30 presso la Sala Consiliare. Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte dalla vigente normativa vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

CRESCIMBENI PAOLO	P
ZOBOLI GIORGIA	P
CALANDRI FRANCESCA	A
CORBO MATTEO	P
VANNINI LAURA	P
PESSARELLI ROBERTO	P
PICHIERRI FRANCESCO	A
CONTINI ALBERTO	P
CAMPOMORI FRANCESCA	P
MUGAVERO ROBERTO	P
BONORA GIULIA	P
BONORA MARCO	P
LEONI MANUELA	P

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Assessore non consigliere ZUCCHINI MATTIA assente.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale MAZZA DOTT. FAUSTO.

Constatata la legalità dell'adunanza, il Sig. CRESCIMBENI PAOLO nella qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno e nomina scrutatori i Sigg.ri CONTINI ALBERTO, CAMPOMORI FRANCESCA, MUGAVERO ROBERTO..

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO AL SUB AMBITO 3.2 DEL CAPOLUOGO – CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA ED AI PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000.

Ai sensi del decreto del Sindaco n. 6 del 27/10/2020, concernente le modalità di svolgimento delle riunioni del Consiglio Comunale in videoconferenza durante l'emergenza sanitaria, sono presenti, in Municipio, il Vice Sindaco e il Segretario Generale mentre il Sindaco, i Consiglieri e l'Assessore esterno sono presenti in videoconferenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

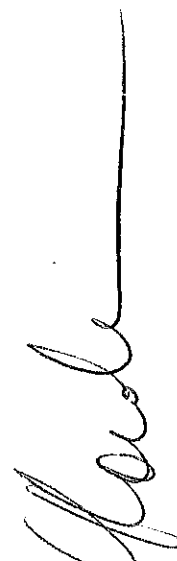
Premesso che:

- La legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- Gli artt. 28-29-30-31 della medesima legge regionale hanno identificato gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- Con deliberazione di C.C. n. 50 del 26/10/2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000;
- Con deliberazione di C.C. n. 51 del 26/10/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000;
- Con deliberazione di C.C. n. 49 del 29/10/2018 è stato approvato il Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000;
- Con domanda presentata in data 29/12/2020 prot. 12311-12312-12313-12314, il soggetto attuatore chiedeva l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al sub ambito 3.2;

Considerato che:

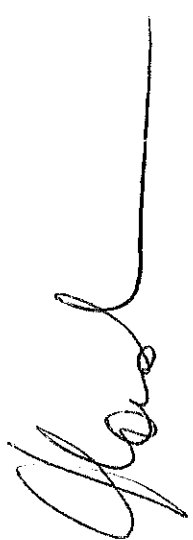
- ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Piano Urbanistico Attuativo, prima di poter essere approvato, deve essere autorizzato alla presentazione, depositato e ne deve essere data pubblicità secondo le modalità di legge affinché chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni;
- ai fini della verifica di assoggettabilità del P.U.A. alla Valsat/Vas ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. è stato redatto il Rapporto Preliminare;
- la Giunta Comunale con deliberazione n.6 del 21/01/2021 è stata chiamata ad autorizzare la presentazione del P.U.A. del sub ambito 3.2 ai sensi dell'art. 5 comma 13 lett. b) della Legge 106/2011;

Visto il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del Sub Ambito 3.2 del capoluogo presentato in data 29/12/2020 prot. 12311-12312-12313-12314 e successivamente integrato in data 20/01/2021 prot. 662 - 663 - 664 - 665 - 666 , unitamente agli elaborati grafico/progettuali ed alla richiesta di indizione della



conferenza ai sensi dell'art.14 della L.241/90, ad esso allegati quale parte integrante e sostanziale a firma dell'Ing. Francesco Liberato e del Geom. Luca Tonelli in qualità di tecnici incaricati, come di seguito elencati:

- 1.a - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - CARTOGRAFIA
- 1.b - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI
- 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
- 3.a - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO
- 3.b - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4 - MASTERPLAN
- 5.a - RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
- 5.b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 5.c - PROGETTO DEL VERDE
- 5.d - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE
- 5.e - CALCOLO DOTAZIONI ED ATTREZZATURE
- 6 - RELAZIONE SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE
- 7.a - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
CALCOLO IDRAULICO ED INVARIANZA IDRAULICA
- 7.b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VALUTAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
- 8.a - RETE IDRICA: PLANIMETRIA
- 8.b - RETE ACQUE BIANCHE: PLANIMETRIA
- 8.c - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
- 8.d - RETE STRADALE: PLANIMETRIA QUOTATA
- 8.e - RETE STRADALE: SEZIONI E DETTAGLI
- 8.f - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: ENEL
- 8.g - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE
- 8.h - RETI TECNOLOGICHE: RETE TELEFONICA TELECOM
- 8.i - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
- 8.l - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- 9 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
- 10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 11.a - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- 11.b - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA - ERS
- 12 - RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA E SISMICA
- 13 - STUDIO VIABILISTICO
- 14 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 15.a - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
- 15.b - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA



dato atto che, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000:

- il Piano Urbanistico Attuativo è stato depositato presso il Comune per sessanta giorni alla libera visione dal 21/01/2021 al 23/03/2021;
- che entro la scadenza del termine di deposito non sono state formulate osservazioni nel al piano ne alla relativa Valsat/VAS e sintesi non tecnica;
- che il Comune, a seguito dell'avvenuto deposito, ha inviato alla Città Metropolitana il Piano Urbanistico Attuativo del sub comparto 3.2, il Rapporto Ambientale Valsat e il parere degli Enti competenti in materia ambientale sul Rapporto stesso;
- che il Comune, a seguito delle riserve sul parere motivato da parte della Città Metropolitana espresse con Atto del Sindaco Metropolitano n.163 del 23/06/2021 ha redatto le idonee e puntuali controdeduzioni allegate alla presente deliberazione che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

Dato atto che sono presenti i seguenti pareri di competenza e che il Comune ne ha redatto le idonee e puntuali controdeduzioni allegate alla presente deliberazione che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Snam Rete Gas prot. 872 del 26/01/2021;
- E-Distribuzione prot. 977 del 28/01/2021;
- Tim S.p.a. prot. 989 del 28/01/2021;
- Consorzio della Bonifica Renana prot. 1708 del 16/02/2021;
- Hera S.p.a. e In Rete Distribuzione Energia S.p.a. prot. 2249 del 02/03/2021;
- Azienda USL Bologna AUSL – Dipartimento di Prevenzione prot. 3535 del 9/04/2021;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. 3587 del 12/04/2021;
- Arpae prot.3962 del 20/04/2021.

Visto il verbale prot. n.3781 del 16/04/2021, della conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, legge 241/1990 e s.m.i., effettuata in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'ex art. 14-bis della legge 241/1990;

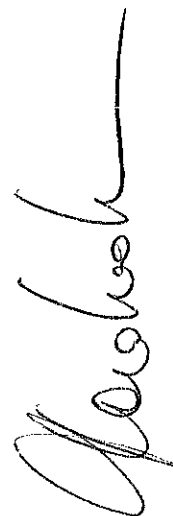
Dato atto infine che i contenuti dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 dovranno essere ratificati mediante stipula di convenzione urbanistica e di convenzione per gli alloggi E.R.S. quale presupposto per l'attuazione degli interventi previsti dal P.U.A.;

Valutato che gli schemi di Convenzione Urbanistica e Convenzione per gli alloggi E.R.S. sono stati predisposti completi di tutte le previsioni, clausole e prescrizioni volte a garantire la buona realizzazione dell'intervento previsto e che esse saranno stipulate dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e prima dell'attuazione degli interventi in esso previsti;

Visti altresì:

- la Legge Regionale 24 Marzo 2000 n°20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio " aggiornata e integrata dalla Legge Regionale 06 Luglio 2009 n°6, ed in particolare il dispositivo dell'art. 35;
- la Legge Regionale 21 Dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare il dispositivo dell'art. 4 comma 4 lettera c);
- l'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge 106/2011, che prevede che l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale;
- L'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 che il Soggetto Attuatore del Sub Ambito 3.2 ha sottoscritto con Il Comune di San Giorgio di Piano in data 14/11/2017 al rep. n. 29;

Vista la disciplina stabilita dall'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000 per le riserve della Città Metropolitana di Bologna al P.U.A.: per esse il Consiglio Comunale è tenuto ad adeguare il piano ovvero ad esprimersi sui rilievi provinciali con motivazioni puntuali e circostanziate;



Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, così come sottoscritto in calce al presente atto;

Udite la relazione e la successiva replica del Sindaco Presidente, riportate nel verbale di seduta;

Uditi gli interventi e repliche dei Consiglieri Bonora Marco, Corbo, Zoboli, riportati nel verbale di seduta;

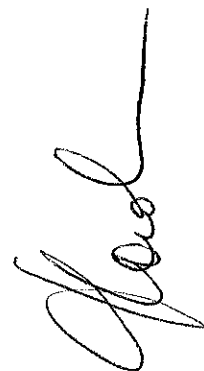
Con n. sette voti favorevoli, n. quattro contrari (Gruppo Insieme per San Giorgio: Consiglieri Mugavero, Bonora Giulia, Bonora Marco, Leoni), espressi per appello nominale,

DELIBERA

1) di controdedurre alle riserve della Città Metropolitana di Bologna secondo quanto riportato nell'apposito elaborato di: "Controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana di Bologna, al parere motivato sulla Valsat ed ai pareri degli enti", allegato alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

2) di approvare il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) Sub Ambito 3.2 del capoluogo presentato in data 29/12/2020 prot. 12311-12312-12313-12314 e successivamente integrato in data 20/01/2021 prot. 662 - 663 - 664 - 665 - 666, conservati agli atti presso il Servizio Edilizia Privata e Urbanistica e che seppur non materialmente allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1.a - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI - CARTOGRAFIA
- 1.b - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI
- 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
- 3.a - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO
- 3.b - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4 - MASTERPLAN
- 5.a - RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
- 5.b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 5.c - PROGETTO DEL VERDE
- 5.d - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE
- 5.e - CALCOLO DOTAZIONI ED ATTREZZATURE
- 6 - RELAZIONE SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE
- 7.a - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
CALCOLO IDRAULICO ED INVARIANZA IDRAULICA
- 7.b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VALUTAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO
- 8.a - RETE IDRICA: PLANIMETRIA
- 8.b - RETE ACQUE BIANCHE: PLANIMETRIA
- 8.c - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
- 8.d - RETE STRADALE: PLANIMETRIA QUOTATA
- 8.e - RETE STRADALE: SEZIONI E DETTAGLI
- 8.f - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: ENEL
- 8.g - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE

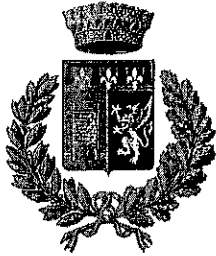


8.h - RETI TECNOLOGICHE: RETE TELEFONICA TELECOM
8.i - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
8.l - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
9 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
11.a - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
11.b - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA - ERS
12 - RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA E SISMICA
13 - STUDIO VIABILISTICO
14 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
15.a - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
15.b - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA

3) di dare atto, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000:

- che l'avviso dell'approvazione del P.U.A. relativo al sub ambito 3.2 sarà pubblicato sul B.U.R.E.R.T.;
- che il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel B.U.R.E.R.T. dell'avviso dell'approvazione, ai sensi dell'art. 4-bis L.R. 20/2000.

4) Con successiva e separata votazione, con n. sette voti favorevoli, n. quattro contrari (Gruppo Insieme per San Giorgio: Consiglieri Mugavero, Bonora Giulia, Bonora Marco, Leoni), espressi per appello nominale, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO
Città Metropolitana di Bologna
Area Programmazione e Gestione del Territorio

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A) RELATIVO AL SUB AMBITO 3.2 IN MERITO AL PARERE MOTIVATO IN ORDINE ALLA V.A.S.

ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO N.163 DEL 29/06/2021;

Procedura:

Art. 4 comma 4 lettera c) L.R. 24/2017;
Art. 35 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 – Procedimento di approvazione del P.U.A.;

Presentazione – inizio Procedimento:

Protocolli n. 12311-12312-12313-12314 del 29/12/2020 integrazione prot. n. 662 - 663 - 664 - 665 - 666 del 20/01/2021;

Come previsto nel dispositivo del punto 5) dell'Accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 14/11/2017 al rep. n. 28;

Pareri Enti:

- Snam Rete Gas prot. 872 del 26/01/2021;
- E-Distribuzione prot. 977 del 28/01/2021;
- Tim S.p.a. prot. 989 del 28/01/2021;
- Consorzio della Bonifica Renana prot. 1708 del 16/02/2021;
- Hera S.p.a. e In Rete Distribuzione Energia S.p.a. prot. 2249 del 02/03/2021;
- Azienda USL Bologna AUSL – Dipartimento di Prevenzione prot. 3535 del 9/04/2021;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città' Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. 3587 del 12/04/202; - Arpae prot.3962 del 20/04/2021.

Le Controdeduzioni ai pareri degli enti sono contenute e indicate nel verbale della Conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, legge 241/1990 e s.m.i., effettuata in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi dell'ex art. 14-bis della legge 241/1990, prot. n.3781 del 16/04/2021;

Valutazione positiva della Città Metropolitana alla Valsat condizionata al recepimento dell'osservazione sopra esposta e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE pervenuto in data 29/06/2021 al prot. n. 6640, agli atti conservato.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CRESCIMBENI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to MAZZA DOTT. FAUSTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Addì, 20/07/2026

DIRETTORE DELL'AREA
SALSINI GIANNA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi all'albo pretorio e vi rimarrà 15 giorni consecutivi.

Addì, 03/08/2021

F.to L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

F.to TASSI MAURIZIO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Addì, 20/07/2026

DIRETTORE DELL'AREA

SALSINI GIANNA



**COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

**DELIBERAZIONE N. 42/2021
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO AL SUB AMBITO 3.2 DEL CAPOLUOGO – CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA ED AI PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000.

REGOLARITA' TECNICA

☒ FAVOREVOLE

☐ CONTRARIO

Lì 14.07.2021

IL DIRETTORE DELL'AREA

F.to Elena Chiarelli

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

REGOLARITA' CONTABILE

☒ FAVOREVOLE

☐ CONTRARIO

Lì 20.07.2021

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to _Giulia _Li Causi

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 42 del 28/07/2021

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO AL SUB AMBITO 3.2 DEL
CAPOLUOGO – CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI
BOLOGNA ED AI PARERI DEGLI ENTI E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA
L.R. 20/2000.**

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13/08/2021, poichè:

[] per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134 - co. 3 - D.L.VO 267/2000.

[X] resa immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - co. 4 - D.L.VO 267/2000.

Addì, 03/08/2021

DIRETTORE DELL'AREA

F.to GIANNA SALSINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO
Copia cartacea conforme all'originale del
documento informatico firmato digitalmente e
conservato presso questo Ente.

Il Direttore dell'Area

San Giorgio di Piano, 20/07/2026

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA INFORMATICA
A ORIGINALE ANALOGICO

(Art. 22, comma 1, D.Lgs. 7/3/2005 n. 82 - Art. 68-ter, Legge 89/1913)
Io sottoscritta MARIA ELENA PADOVANI, Notaio iscritto nel Collegio
Notarile di Bologna, con residenza in San Pietro in Casale, certifico che
la presente copia, composta di diciassette pagine, contenuta in supporto
informatico, sottoscritto mediante apposizione della mia firma digitale
(dotata di certificato di validità fino al 31 agosto 2026, rilasciato dal
Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), è conforme
al documento originale, firmato a norma di legge, esistente, nei miei
rogiti, in forma cartacea.

San Pietro in Casale, venerdì, 24 luglio 2026

(file firmato digitalmente dal Notaio Maria Elena Padovani)