



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 231/14
FALLIMENTO: "Edilcarpentieri S.r.l."
G.D.: Dott.ssa Alessandra Mirabelli
CURATORE: Dott. Alberto Andreatta
NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Raffaele Vannini

Il Notaio delegato alla vendita Dott. Raffaele Vannini, con studio in Bologna, via de' Poeti, 8

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato Dott.ssa Anna Maria Rossi in data 22.07.2016, vista l'ulteriore autorizzazione alla vendita del 26.03.2023 da parte del Giudice Delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno 3 LUGLIO 2024

per il lotto 16 alle ore 10.30 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 17 alle ore 10.45 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo in apposita sala situata in Bologna - Piazzetta Prendiparte, 2**

Per il lotto 16 il prezzo base d'asta è di Euro 45.000,00--

Per il lotto 17 il prezzo base d'asta è di Euro 75.000,00--

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 50,00 per i lotti fino ad Euro 1.000,00
- Euro 500,00 per i lotti da 1.001,00 ad euro 10.000,00
- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento presso **EMILBANCA – Via D'Azeglio – Bologna – COD IBAN IT69Q 07072 02411 000000407130** di una somma pari al **20%** del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale;
- in caso di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto **certificato in originale della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- **E' bene precisare che in sede di offerta, gli interessati avranno la possibilità di avvalersi della previsione di cui agli artt. 571 e 572 comma 3 c.p.c. nella parte in cui prevedono la possibilità di offrire un importo ridotto di un ulteriore 25% rispetto al prezzo base d'asta.**

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso **l'Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

- a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net. e su
- b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore Dott. Alberto Andreatta Tel.051/42.10.242..

LOTTO SEDICI**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di un terreno edificabile a destinazione residenziale in Comune di Imola, Località San Prospero, all’interno della nuova Lottizzazione denominata N.28.

Si precisa inoltre che nell’indicazione del valore del compendio immobiliare, sono inclusi oneri di liberazione dei locali, vani o terreni occupati dai beni mobili in deposito, ivi compreso eventuali smaltimenti di rifiuti di qualsiasi genere o natura, riconducibili e non alla Società fallita, custoditi nei luoghi sopra indicati.”

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo del fallimento

Come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, Arch. Mario Chiavelli si segnala che in relazione al Lotto in oggetto, oltre ad altri, è stata sottoscritta con il Comune di Imola una Convenzione Edilizia lon atto a rogito del Notaio ... del 18/07/2005 Rep. N. 143291, trascritto a Bologna il 28/07/2005 agli Art.li 27628, 27629 e 27630, i cui patti ed obblighi vengono qui interamente richiamati Segnalo inoltre che, con atto a rogito del Notaio ... del 23/02/2006 Rep. N. 77376, è stato costituito un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’Area N.28 all’interno della quale si trova il Lotto in oggetto.

Si intendano altresì compresi i patti, obblighi, le servitù attive e passive così come definite con Atto a ministero del Notaio Dott. ... del 25/06/2018 di cui al Rep. N. 19457 Fascicolo N. 10558, trascritto a Bologna il 05/07/2019 ai N.ri 32531 e 32532 e relativi Articoli 21983 e 21984 relativa alla cessione gratuita e costituzione di servitù a seguito della realizzazione e del collaudo del primo stralcio di opere di urbanizzazione del suddetto comparto.

Si precisa che sono stati prorogati i termini della suddetta Convenzione, con scadenza al

18/07/2022, tramite stipula a ministero del Notaio Dott. ... del 29/11/2018, Rep. N. 63803.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) beni intestati a: ... - proprietà per 1/1

Foglio 126

- Map. 701, Frutt Irrig, Classe 2, 0 are 46 ca, Reddito Dom. 1,27 € e Agrario 0,57 €;
- Map. 708, Semin Arbor, Classe 1, 11 are 37 ca, Reddito Dom. 13,51 € e Agrario 7,05 €;

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

NORMATIVA URBANISTICA:

Lo scrivente premette, inoltre, che il nuovo PSC-RUE del Comune di Imola è stato deliberato in data 27/03/2013 con delibera del Consiglio Comunale N. 41 e che, sempre con delibera del Consiglio Comunale N. 151 del 24/07/2015, sono già state approvate le controdeduzioni alle osservazioni. I nuovi strumenti urbanistici sono pertanto entrati in vigore a partire 13/01/2016.

In base al PSC l'area è identificata in ambito **AUC** Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e, come tale, normata dall'Art. 5.2.3 del PSC di cui riporto qui di seguito la definizione:

DEFINIZIONE: Sono le parti del territorio (ai sensi dell'art. A-10 LR 20/ 2000) totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione.

Nel caso specifico, il Lotto si trova all'interno dell'Ambito **AUC B**: Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente: art. 15.2.5 del RUE e 15.2.6 del RUE da cui:

1. DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa

vigente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

2. Sono assimilati a tali ambiti e risultano così individuati nella cartografia di RUE le aree di limitate dimensioni disciplinate da apposita scheda contenuta nell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale", ancorché non già contenute nel P.R.G. previgente.

3. USI E INTERVENTI AMMESSI: Gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal piano attuativo o dal permesso di costruire convenzionato già in essere per ciascun ambito o, per gli ambiti di cui al comma 2, quelli previsti dalle relative schede di RUE vengano eliminati il perimetro e la sigla riferiti alla Scheda di cui all'All. 1. In tali ambiti restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione urbanistica e comunque fino a quando con apposita variante cartografica l'ambito venga riclassificato come ambito urbano consolidato di tipo AUC_A4 (Art. 15.2.5).

4. PRESCRIZIONI: Le indicazioni cartografiche del PUA o del PdC convenzionato prevalgono su quelle della cartografia del RUE. Sono consentite varianti al piano attuativo approvato o al Permesso di Costruire convenzionato nei limiti definiti nelle schede dell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale" (vedere art. 16.1.2) e comunque nei limiti di legge.

(Vado per completezza e a puro titolo informativo a riportare quanto previsto dall'Art. 15.2.5:

1) DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o in-terventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi

2) USI AMMESSI: PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

FUNZIONE RESIDENZIALE:

a1) Residenza ordinaria;

a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali [SEP] indicate nella Tav. 1.a;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g1.5) Luoghi di culto;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;

g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;

g2.3) Pubblica amministrazione;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.5) Luoghi di culto.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

c6) Video lottery terminal e sale slot machine sale scommesse e assimilabili;

c7) Commercio di carburanti per autotrazione;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g3.2) attrezzature manutentive e tecniche. L'attivazione dell'uso c6 è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali.

PER GLI EDIFICI ESISTENTI gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE: c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;

3) INTERVENTI AMMESSI:

Per gli edifici RESIDENZIALI: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento

conservativo; ristrutturazione edilizia conservativa; ristrutturazione edilizia; demolizione; demolizione e ricostruzione; nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di autorimesse.

Per gli EDIFICI SPECIALISTICI gli interventi ammessi sono quelli sopra detti a condizione che non vengano trasformati edifici di base specialistica in residenziale e viceversa.

4) CAPACITÀ EDIFICATORIA:

Per la demolizione e ricostruzione: $S_u + S_a$ complessivamente pari a quelle esistenti; ^[L]_[SEP] Per la nuova costruzione di autorimesse: S_a non superiore al 15% della S_u del fabbricato principale e completamente interrata.

5) RAPPORTO DI COPERTURA:

non definito. Sedime del nuovo edificio coincidente con quello esistente o con tolleranza pari al 10%.

6) PERMEABILITÀ: 20% Sf

7) H MASSIMA: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente.

8) D: minima $0,4*H$ e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.

9) Distanza dalle strade: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

10) Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

12) Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.)

Nelle disposizioni generali, risulta che il Lotto è ricompreso in un ambito già oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (N.28: San Prospero), approvato con C.C. n. 252 del 22/11/2004 e successiva variante, C.C. n. 146 del 20/07/2011.

In riferimento all'ultima variante ed in base alle sue NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, il Lotto è identificato come LOTTO 15 del P.P.I.P, ed è prevista la

realizzazione di 525,00 mq. di SU e 918,75 mq. di SET a destinazione residenziale.

Segnalo inoltre che il Lotto fa parte di un secondo stralcio in cui le opere di urbanizzazione risultano ancora da completare e collaudare: **non sarà pertanto possibile un intervento diretto, ma sarà necessario depositare preventivamente idoneo titolo abilitativo relativo al completamento delle opere di urbanizzazione, da predisporre con il resto del Consorzio.**

L'incidenza relativa al completamento delle suddette opere, per il lotto in oggetto, è stata quantificata in indicativi 20.000,00 €. Si precisa a tal proposito che la quantificazione è stata fatta in base alla percentuale di SU realizzabile del lotto, in considerazione di un conteggio relativo alle opere ancora da realizzare di complessivi 400.000,00 € fornito dal suddetto consorzio (presso il Comune di Imola risulta effettivamente ancora una fidejussione di 390.000,00 € a garanzia).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta LIBERO e nella piena disponibilità della Curatela.

LOTTO DICIASSETTE**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

“Piena proprietà di un terreno edificabile a destinazione mista residenziale e commerciale in Comune di Imola, Località San Prospero, all'interno della nuova Lottizzazione denominata N.28.

Si precisa inoltre che nell'indicazione del valore del compendio immobiliare, sono inclusi oneri di liberazione dei locali, vani o terreni occupati dai beni mobili in deposito, ivi compreso eventuali smaltimenti di rifiuti di qualsiasi genere o natura, riconducibili e non alla Società fallita, custoditi nei luoghi sopra indicati.”

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo del fallimento

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore, Arch. Mario Chiavelli si segnala che in relazione al Lotto in oggetto, oltre ad altri, è stata sottoscritta con il Comune di Imola una Convenzione Edilizia con atto a rogito del Notaio ... del 18/07/2005 Rep. N. 143291, trascritto a Bologna il 28/07/2005 agli Art.li 27628, 27629 e 27630, i cui patti ed obblighi vengono qui interamente richiamati.

Segnalo inoltre che, con atto a rogito del Notaio ... del 23/02/2006 Rep. N. 77376, è stato costituito un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'Area N.28 all'interno della quale si trova il Lotto in oggetto.

Si intendano altresì compresi i patti, obblighi, le servitù attive e passive così come definite con Atto a ministero del Notaio Dott. ... del 25/06/2018 di cui al Rep. N. 19457 Fascicolo N. 10558, trascritto a Bologna il 05/07/2019 ai N.ri 32531 e 32532 e relativi Articoli 21983 e 21984 relativa alla cessione gratuita e costituzione di servitù a seguito della realizzazione e del collaudo del primo stralcio di opere di urbanizzazione del suddetto comparto.

Si precisa che sono stati prorogati i termini della suddetta Convenzione, con scadenza al 18/07/2022, tramite stipula a ministero del Notaio Dott. ... del 29/11/2018, Rep. N. 63803.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Terreni del Comune di Imola (BO) beni intestati a: ... - proprietà per 1/1

Foglio 126

- Map. 710, Frutt Irrig, Classe 2, 02 are 05 ca, Reddito Dom. 5,66 € e Agrario 2,54 €;
- Map. 711, Frutt Irrig, Classe 2, 01 are 59 ca, Reddito Dom. 4,39 € e Agrario 1,97 €;
- Map. 713, Frutt Irrig, Classe 2, 04 are 90 ca, Reddito Dom. 13,54 € e Agrario 6,07 €;
- Map. 714, Frutt Irrig, Classe 2, 06 are 49 ca, Reddito Dom. 17,93 € e Agrario 8,04 €;

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

NORMATIVA URBANISTICA:

Lo scrivente premette, inoltre, che il nuovo PSC-RUE del Comune di Imola è stato deliberato in data 27/03/2013 con delibera del Consiglio Comunale N. 41 e che, sempre con delibera del Consiglio Comunale N. 151 del 24/07/2015, sono già state approvate le controdeduzioni alle osservazioni. I nuovi strumenti urbanistici sono pertanto entrati in vigore a partire 13/01/2016.

In base al PSC l'area è identificata in ambito **AUC** Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali e, come tale, normata dall'Art. 5.2.3 del PSC di cui riporto qui di seguito la definizione: **DEFINIZIONE:** Sono le parti del territorio (ai sensi dell'art. A-10 LR 20/ 2000) totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni prevalenti sono la residenza e i servizi che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione.

Nel caso specifico, il Lotto si trova all'interno dell'Ambito **AUC_B**: Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente: art. 15.2.5 del RUE e 15.2.6 del RUE da cui:

1. DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa vigente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

2. Sono assimilati a tali ambiti e risultano così individuati nella cartografia di RUE le aree di limitate dimensioni disciplinate da apposita scheda contenuta nell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale", ancorché non già contenute nel P.R.G. previgente.

3. USI E INTERVENTI AMMESSI:^[1]_{SEP} Gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal piano attuativo o dal permesso di costruire convenzionato già in essere per ciascun ambito o, per gli ambiti di cui al comma 2, quelli previsti dalle relative schede di RUE vengano eliminati il perimetro

e la sigla riferiti alla Scheda di cui all'All. 1. ^[L]_[SEP]In tali ambiti restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione urbanistica e comunque fino a quando con apposita variante cartografica l'ambito venga riclassificato come ambito urbano consolidato di tipo AUC_A4 (Art. 15.2.5).

4. PRESCRIZIONI:^[L]_[SEP]Le indicazioni cartografiche del PUA o del PdC convenzionato prevalgono su quelle della cartografia del RUE.^[L]_[SEP]Sono consentite varianti al piano attuativo approvato o al Permesso di Costruire convenzionato nei limiti definiti nelle schede dell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale" (vedere art. 16.1.2) e comunque nei limiti di legge.

(Vado per completezza e a puro titolo informativo a riportare quanto previsto dall'Art. 15.2.5:

1) DEFINIZIONE: Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o in-terventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi

2) USI AMMESSI:^[L]_[SEP]PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

FUNZIONE RESIDENZIALE:

- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate ^[L]_[SEP]nella Tav. 1.a;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali ^[L]_[SEP]indicate nella Tav. 1.a;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
- b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g1.5) Luoghi di culto;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;

g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;

g2.3) Pubblica amministrazione;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.5) Luoghi di culto.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

c6) Video lottery terminal e sale slot machine sale scommesse e assimilabili;

c7) Commercio di carburanti per autotrazione;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g3.2) attrezzature manutentive e tecniche. ^[1]_[SEP]L'attivazione dell'uso c6 è consentita solo a distanza non inferiore a 200 m da strutture per l'istruzione e da strutture religiose, mentre non è consentita nei centri sociali comunali.

PER GLI EDIFICI ESISTENTI gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE: c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;

3) INTERVENTI AMMESSI:

Per gli edifici RESIDENZIALI: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conservativa; ristrutturazione edilizia; demolizione; demolizione e ricostruzione; nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di autorimesse.

Per gli EDIFICI SPECIALISTICI gli interventi ammessi sono quelli sopra detti a condizione che non vengano trasformati edifici di base specialistica in residenziale e viceversa.

4) CAPACITÀ EDIFICATORIA:

Per la demolizione e ricostruzione: $S_u + S_a$ complessivamente pari a quelle esistenti; ^[1]_[SEP] Per la nuova costruzione di autorimesse: S_a non superiore al 15% della S_u del fabbricato principale e

completamente interrattate.

5) RAPPORTO DI COPERTURA:

non definito. Sedime del nuovo edificio coincidente con quello esistente o con tolleranza pari al 10%.

6) PERMEABILITÀ: 20% Sf

7) H MASSIMA: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente.

8) D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.

9) Distanza dalle strade: 5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

10) Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

12) Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.)

Nelle disposizioni generali, risulta che il Lotto è ricompreso in un ambito già oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (N.28: San Prospero), approvato con C.C. n. 252 del 22/11/2004 e successiva variante, C.C. n. 146 del 20/07/2011.

In riferimento all'ultima variante ed in base alle sue NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, segnalo che il Lotto in oggetto risulta parte del LOTTO indentificato P1 del P.P.I.P, in cui è prevista la realizzazione complessiva di 2.000,00 mq. di SU da destinarsi a residenziale convenzionato (3.500,00 mq. di SET) e di 500,00 mq. di SU da destinarsi a direzionale e/o commerciale (876,00 mq. di SET): si specifica però che quelli sopra descritti sono i totali delle superfici utili realizzabili in tutto il LOTTO P1, mentre l'incidenza dei mappali oggetto di perizia riguardano complessivamente circa il 50,55% dell'intero.

Segnalo inoltre che il Lotto fa parte di un secondo stralcio in cui le opere di urbanizzazione risultano ancora da completare e collaudare: **non sarà pertanto possibile un intervento diretto,**

ma sarà necessario depositare preventivamente idoneo titolo abilitativo relativo al completamento delle opere di urbanizzazione, da predisporre con il resto del Consorzio.

L'incidenza relativa al completamento delle suddette opere, per il lotto in oggetto, è stata quantificata in indicativi 49.500,00 €. Si precisa a tal proposito che la quantificazione è stata fatta in base alla percentuale di SU realizzabile del lotto, in considerazione di un conteggio relativo alle opere ancora da realizzare di complessivi 400.000,00 € fornito dal suddetto consorzio (presso il Comune di Imola risulta effettivamente ancora una fidejussione di 390.000,00 € a garanzia).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta LIBERO e nella piena disponibilità della Curatela.

Bologna, 8 aprile 2024

Il Notaio delegato
Dott. Raffaele Vannini