



# TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**Concordato Preventivo N. 14/08**

**“Acuna Matata Club s.p.a.”**

**G.D. Dott.ssa Antonella Rimondini**

**Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Gioia Mela.**

**NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Rita Merone**

Vista la documentazione prodotta dal Liquidatore Giudiziale dott.ssa Gioia Mela e depositata nel fascicolo della procedura, visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita emanato dal giudice delegato Dott.ssa Antonella Rimondini in data 9 gennaio 2024, inerente la società debitrice avente come attività principale “la gestione, in via diretta o indiretta, di alberghi centri sportivi e di benessere e attività correlate”;

Vista la diserzione avutasi in data 27 marzo 2024;

Il notaio delegato alla vendita **dott. ssa Rita Merone**, con studio in via Del Monte n. 8 dispone la vendita dei beni oggetto della procedura concorsuale in epigrafe, fissando all’uopo **l’udienza del 12 marzo 2025 ad ore 11.45 per il lotto n. 1 B Imm**, in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte n.2 in Bologna.

La alienazione degli immobili avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e ss.

Per il **lotto n. 1B Imm** il prezzo base d’asta è **di € 538.000,00** composto da ampia area scoperta urbanisticamente destinata alla edificazione di un complesso alberghiero, sita in comune di Castello D’Argile (BO) via Maddalena, così come analiticamente indicati nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;



Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

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

Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00

Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00

Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00

Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00

Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00

Euro 10.000,00 per tutti i beni valutati oltre i 650.000,00.

6) Ulteriori condizioni di vendita:

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese.

Visti gli artt. 571 e 572 III co. c.p.c. in quanto compatibili, per tutti i lotti messi in vendita saranno considerate valide anche le offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta per una percentuale non superiore al 25%; l'aggiudicazione del Lotto ad un prezzo inferiore al prezzo base d'asta sarà un'aggiudicazione provvisoria, la cui trasformazione in aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'insindacabile valutazione del giudice delegato sentito il commissario giudiziale e il comitato dei creditori;

7) Ogni offerente, tranne il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, fallimentari e di divisione delegate ai notai il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna di Via Venezian Bologna, Iban: IT57L0538702400DR0001244449 di una somma pari al 20 % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;

8) Si precisa, inoltre, che sono ritenuti compatibili con le seguenti modalità liquidative, gli art. 585 I co c.p.c. e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del



prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese le spese;

9) Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

10) La domanda di partecipazione dovrà riportare, le complete generalità dell'offerente;

- l'indicazione del codice fiscale;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate.
- 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.

11) Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione per quanto per quanto attiene a ciascuno dei singoli lotti messi in vendita, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente BANCARIO sopraindicato.

12) Una volta verificato l'integrale versamento del prezzo, l'acquisizione di tutte le somme e l'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione del bene, il curatore/liquidatore procederà al deposito, nel fascicolo telematico, di una nota informativa in cui si dia atto dei pagamenti effettuati dall'aggiudicatario (allegando prova del pagamento ricevuto) e dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione; il curatore/liquidatore, provvederà, altresì, ad informare l'Associazione Notarile per le procedure esecutive e concorsuali, trasmettendo la prova del pagamento e l'attestazione, del curatore/liquidatore, di completo adempimento, da parte dell'aggiudicatario, di tutte le obbligazioni nascenti dall'aggiudicazione.

13) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il notaio provvederà:



a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet [www.intribunale.net](http://www.intribunale.net)

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 (ivi inclusa la pubblicità sul sito [www.ivgbologna.it](http://www.ivgbologna.it) e, di riflesso, su [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), o da concordarsi con il Giudice ed il commissario giudiziale.

Il notaio provvederà inoltre:

- al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- al controllo della titolarità in capo ai soggetti passivi della procedura concorsuale dei diritti reali oggetto di apprensione coattiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal curatore e della relazione dell'esperto già nominato, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del fallito al fine di verificare se i beni oggetto della procedura fallimentare ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di fallimento e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne il curatore, trasmettendogli agli atti senza indugio;
- al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985;
- al controllo delle forme di pubblicità sia legale sia commerciale come autorizzata da questo giudice con il presente programma di liquidazione.

Il notaio provvederà altresì:

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato



dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis.

2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto;

1. a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. art. c.p.c.;

2. a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita;

3. a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo del fallimento provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio.

4. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al giudice delegato unitamente al fascicolo; Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

5. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;

6. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice delegato, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul contocorrente bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.



L'asta verrà tenuta in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte in Bologna e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita, redatto dal notaio delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche così come previsto dall'art. 490, co. 1 c.p.c..

Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alle vendite rivolgersi al liquidatrice giudiziale dott. ssa Gioia Mela con studio in Via Saragozza n. 53 Bologna tel. 051/333752.

### **LOTTO 1B Imm.**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Area scoperta urbanisticamente destinata alla edificazione di un complesso alberghiero, sita in comune di Castello D'Argile (BO) via Maddalena.

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 della procedura.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Terreni del Comune di Castello D'Argile, Foglio 26 mappali:

- **273**, semin. arbor, classe 1, mq. 16.297, R.D. Euro 210,42 – R.A. Euro 109,42;
- **281**, frutteto, classe U, mq. 9.578, R.D. Euro 296,80 – R.A. Euro 108,83;

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Geom. Marco Gozzoli per l'immobile oggetto di trasferimento, attesta quanto segue: "**INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA**"

#### **Urbanizzazioni - PPIP**

L'area interessata dall'edificazione, nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Castello d'Argile vigente alla data del 24-07-2005, quando la società proprietaria presentò il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP), costituiva un intero comparto edificatorio identificato con la sigla D8 zone destinate ad attività sportive e attività di supporto alle strutture sportive.

Il PPIP presentato fu approvato dal Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 5 in data 27 gennaio 2006. A seguito dell'approvazione fu stipulata, tra la società proprietaria ed il Comune, una Convenzione Urbanistica a magistero del notaio Giuseppe Giorgi del collegio notarile di Ferrara, datata 13 marzo 2006. La convenzione regola i rapporti tra il Comune e la società quale attuatrice dell'intervento di urbanizzazione dell'area.



In sintesi i dati urbanistico-edilizi del Comparto da urbanizzare sono i seguenti:

- Superficie Territoriale ..... mq. 107.205,00
- Indice di utilizzazione Territoriale.....1.200,00 mq./ha
- Totale Sc realizzabile ..... mq. 12.865,00

Spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune:

- parcheggi pubblici..... mq. 5.646,25
- Verde pubblico attrezzato ..... mq. 17.027,65
- Percorsi ciclopedonali ..... mq. 1.506,87
- Strade accessi carrai ..... mq. 6.321,23

In relazione alle opere di Urbanizzazione il Comune di Castello d'Argile ha rilasciato il Permesso di Costruire n.28/2006 quale Provvedimento Finale Unico n.356 del 21.07.2006,

Delle opere previste in progetto risultano realizzate le seguenti:

- Strade e pista ciclabile (parziale)
- Rete idrica
- Pubblica illuminazione (difforme)
- Parcheggi
- Rete Telefonia
- Rete Energia elettrica con cabina
- Rete Fognaria acque bianche e nere
- Rete Gas metano

Le opere di urbanizzazione sono state completate solo per quanto riguarda le parti a servizio dell'edificazione già realizzata. Esse dovranno essere completate ed estese a servizio dell'edificazione ancora da realizzare prevista nel PPIP.

In sede di sopralluogo si è rilevato una difformità dell'impianto di pubblica illuminazione realizzato nella strada con parcheggi e pista ciclabile posta in fregio alla via Maddalena, in quanto i punti luce sul lato fiancheggiante la pista ciclabile non sono a due bracci con due corpi illuminanti per palo come previsti in progetto, ma ad un singolo corpo. Inoltre la pista ciclabile, all'estremità nord ovest, termina in corrispondenza dell'ultimo parcheggio mentre in progetto è prevista la prosecuzione sino ad intercettare la via Nuova, pertanto mancano circa mtl. 115 di pista.

Nelle tavole relative alle opere di urbanizzazione e del PPIP non sono indicate le tipologie delle recinzioni, di fatto due sono i tipi di recinzione posti in opera che recingono l'intero comparto e precisamente:

- Recinzione principale lungo la via Maddalena, realizzata con gabbionate in elevazione con rete metallica elettrosaldata riempita da ciotoli, interrotta da piccoli tratti in rete metallica;
- Recinzione sui lati via Nuova e scolo consorziale Gallerano, realizzata in rete metallica;
- I due accessi all'area previsti sulla via Maddalena sono presidiati da cancelli metallici.

Non risulta invece realizzata nessuna opera riguardante il Verde, elemento questo al quale sia il progetto che la convenzione dedicano una particolare attenzione specialmente in riferimento alla cospicua



piantumazione di essenze arboree in varie ubicazioni specifiche precisate anche all'art. 3 della Convenzione interamente dedicato a questo aspetto.

Per quanto riguarda la conformità dei materiali impiegati nelle opere ed il magistero per la loro esecuzione, ci si è riferiti unicamente ai disegni di progetto in quanto il progetto non conteneva un computo metrico con l'indicazione di ogni singola lavorazione.

L'art. 7 della Convenzione prevede la stipulazione di una successiva convenzione per l'utilizzo da parte del Comune delle strutture. Si è accertato che tale atto non è mai stato sottoscritto.

I termini temporali per completare le opere di urbanizzazione del Comparto, sono fissati all'art. 9 delle Convenzione come segue:

- Entro 18 mesi dalla data della delibera di approvazione del PPIP (27-01-2006) quindi entro il 27-07-2007 ultimazione della pista ciclabile;
- Entro 10 anni dalla stessa data di approvazione del PPIP quindi entro il 27-01-2016 ultimazione totale delle opere. Quest'ultima scadenza risulta prorogata di 3 anni dalla Legge 09-08-2013 n. 98 art. 30, pertanto le opere di urbanizzazione potranno essere completate entro il **26-01-2019**.

Alla data odierna non risulta che siano stati effettuati collaudi, anche parziali, delle opere né che siano state fatte consegne o trasferimenti al Comune, così come non risulta escussa la Fideiussione di euro 100.000 prestata dalla società attuatrice in sede di stipula della Convenzione.

Le norme Urbanistico-Edilizie del Comune sono state nel frattempo variate in quanto il Comune si è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), strumenti questi progettati in forma associata con l'Unione dei Comuni cui il Comune appartiene denominata Reno Galliera.

Il RUE è stato adottato in data 28-07-2008 con delibera di C.C. n. 44 ed approvato il 06-02-2009 con delibera di C.C. n. 5 del 06-02-2009. Successivamente sono state apportate n. 12 Varianti di cui l'ultima n. 12 è stata approvata con delibera di C.C. n. 26 del 29-04-2016. Sul testo coordinato sulla Variante n. 12 si sono effettuate le verifiche di cui si tratterà innanzi.

L'area in esame è identificata nel RUE tra gli Ambiti Urbani in corso di attuazione con la sigla AUC-BS ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D 8 Castello d'Argile.

L'ambito è regolato dall'art. 23 delle Norme Urbanistico-Edilizie del RUE che interessano l'ambito AUC-BS: ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-sportive-ricreative-ricettive in corso di attuazione (ex comparto D8). La norma specifica, per quanto attiene il dimensionamento edificatorio, ricalca esattamente quanto già previsto nel PPIP come pure le destinazioni d'uso ammesse. In estrema sintesi la norma è di massima variata rispetto a quella in base alla quale si è progettato il PPIP. Per approfondimenti e dettagli si rimanda comunque all'esame del richiamato art. 23 delle Norme Urbanistico-Edilizie del RUE.

### **AGGIORNAMENTO GENNAIO 2019**

In data 16 gennaio 2019 il Commissario del Concordato ha inoltrato per PEC la richiesta di proroga della convenzione, in scadenza il 26 gennaio 2019. La domanda è stata registrata al prot. gen. 536.

In data 22 gennaio 2019 il comune di Castello D'Argile ha risposto con la seguente comunicazione :

*Prot. n° 2019/0000716*

*Castello D'Argile, lì 22/01/2019*

*Inviata via pec*



Alla c.a.

Studio dott.ssa ..... commissario del Concordato Preventivo n.14/2008

Dottore Commercialista e Revisore Contabile

.....  
**OGGETTO: RICHIESTA VERIFICA CONVENZIONE CON .....**

**SRL IN LIQUIDAZIONE (prot. comune n. 536/2018) – RISCONTRO.**

Gentilissima Dott.ssa .....,

in risposta alla sua richiesta assunta agli atti con prot. Comune n. 536/2019 volta ad ottenere la proroga della convenzione urbanistica relativa all'ambito AUC-BS (ex comparto D8), con la presente si informa che l'attuazione di detto ambito è ricompresa tra le aree attuabili sino all'adozione del PUG tramite accordi operativi ed individuate nell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/2017 approvato con Deliberazione di Consiglio n. 53/2018 (per una maggiore chiarezza si allega copia della suddetta Deliberazione). Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, non si ravvisa l'urgenza di alcun rinnovo.

Si fa presente che è facoltà del soggetto attuatore poter richiedere inoltre la proroga della durata di anni due (2) prevista dall'art. 15 della vigente L.R. n. 16/2012.

La suddetta richiesta, che dovrà riportare le motivazione della domanda e da presentarsi in carta bollata, dovrà pervenire prima della scadenza della convenzione e in tempo utile per il rilascio dell'atto di proroga da parte di questo ufficio.

Si precisa che la scadenza dell'attuale convenzione è fissata per il giorno **26 gennaio 2019**.

.....  
Allegati:

DCC n. 53/2018

**DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.53/2018**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che il Comune di Castello d'Argile è dotato dei seguenti strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000:

- con deliberazione consiliare n. 4 del 06/02/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);



- con deliberazione consiliare n. 5 del 06/02/2009 è stato approvato il Regolamento

Urbanistico Edilizio (RUE);

- con deliberazione consiliare n. 24 del 09/06/2010 è stato approvato il Piano Operativo

Comunale del Comune di Castello d'Argile;

- con deliberazione consiliare n. 8 del 31/03/2014 è stata approvata la Variante 1 al Piano

Operativo Comunale del Comune di Castello d'Argile;

- con deliberazione consiliare n. 29 del 08/06/2015 è stata approvata Variante 2 al Piano

Strutturale Comunale del Comune di Castello d'Argile;

- con deliberazione consiliare n. 3 del 15/02/2018 è stata approvata la Variante 13 al vigente

Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castello d'Argile;

Vista la L.R. n. 24/2017 entrata in vigore dal 01/01/2018 e riportante la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Visto il documento riportante le "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)", pubblicato con PG/2018/0179478 del 14/03/2018 dall'Assessorato dei Trasporti, Reti Infrastrutture Materiali e Immateriali, Programmazione Territoriale e Agenda Digitale della Regione Emilia Romagna;

Premesso altresì che:

- l'art. 4, comma 1, della L.R. n. 24 del 21/12/2017, entrata in vigore il giorno 01/01/2018 e riportante la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", allo scopo di selezionare una parte delle previsioni contenute nei PSC vigenti cui dare immediata attuazione, prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano

Urbanistico Generale), stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della legge medesima (e quindi entro il 1/1/2021), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può "promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38";

- secondo quanto stabilito dal comma 2 art. 4 della L.R. 24/2017, fino all'avvio per il procedimento di approvazione del PUG, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente P.S.C., il Comune può predisporre una delibera di indirizzi con la quale vengono stabiliti i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico



delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. A tale scopo, e secondo quanto stabilito dal comma 3 art. 4 della L.R. 24/2017, risulta necessario attivare preventivamente una manifestazione di interesse che indichi i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati

possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC cui dare immediata attuazione;

Considerato che per quanto sopra esposto e richiamato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, la Giunta Comunale ha approvato con deliberazione n. 67 del 27/6/2018 recante "Approvazione di avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 24/2017, per la presentazione di proposte circa le previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017", lo schema di avviso ed i relativi allegati relativi a quanto previsto al c. 3 dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017;

Precisato che l'Amministrazione comunale con il suddetto bando si è posta l'obiettivo di promuovere la presentazione di proposte di accordo operativo secondo le seguenti priorità:

- Attuazione di interventi già oggetto di accordi con privati ex art. 18 della LR 20/2000, già sottoscritti dai soggetti interessati;
- Interventi di recupero e rigenerazione nel territorio urbanizzato;
- Attuazione degli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC, anche attraverso la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane sia pubbliche che private ricomprese negli ambiti;
- Ambiti o parte di ambiti per nuovi insediamenti residenziali o produttivi maggiormente dotati di infrastrutture e servizi presenti nel contesto o in corso di realizzazione, scongiurando fenomeni di dispersione insediativa;
- Programmazione di Interventi di Edilizia Residenziale Sociale;
- Rafforzamento del sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario).

Considerato altresì che con prot. n. 6187 del 28/06/2018 è stato pubblicato l'avviso con i relativi allegati sopra richiamati;

Dato atto che:

- a seguito di pubblicazione della suddetta procedura ad evidenza pubblica sono pervenute, entro i termini previsti, 5 (cinque) manifestazioni di interesse:

1. Prot. n. 7151 del 28/07/2018 da parte di .....
2. Prot. n. 8665 del 25/09/2018 da parte di .....



3. Prot. n. 8691 del 26/09/2018 da parte di .....

4. Prot. n. 8727 del 27/09/2018 da parte di .....

5. Prot. n. 8732 del 27/09/2018 da parte di .....

- dato atto tali proposte sono state valutate, in termini di accoglibilità e coerenza con i requisiti previsti nel bando, dall'Area Gestione del Territorio e dal Servizio Urbanistica dell'Unione Reno Galliera con un apposito verbale acquisito agli atti al rep. n. 01 del 2018, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- detta valutazione ha ritenuto ammissibili le proposte:

1. Prot. n. 7151 del 28/07/2018 da parte di .....

2. Prot. n. 8727 del 27/09/2018 da parte di .....

3. Prot. n. 8732 del 27/09/2018 da parte di .....

Considerato che:

- l'art. 4 della L.R. 24/2017 stabilisce che il Consiglio Comunale nel definire i contenuti della delibera di indirizzo tiene altresì conto:

a) degli accordi con privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 delle L.R. 20/2000;

b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000;

c) delle previsioni del PSC confermativo di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;

d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;

Evidenziato che, in merito al precedente punto a), in esito alle procedure ad evidenza pubblica espletata, ai sensi dell'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, il Comune di Castello d'Argile ha sottoscritto l'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 Rep 1020/10 del 27/05/2010 per l'attuazione del POC 6.2;

Evidenziato inoltre che, in merito al punto c) sopra richiamato, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ha confermato alcune zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente soggette per

l'attuazione a Piani Particolareggiati come rappresentato graficamente nelle tavole e all'art. 23 del vigente RUE;

Ritenuto di incoraggiare il completamento delle previsioni dei Piani Particolareggiati, intendendo riconfermare con il presente atto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, i diritti edificatori stabiliti dagli strumenti urbanistici mantenendo gli indici edilizi già stabiliti dal previgente PRG e come



*rappresentati graficamente nel progetto dei Piani Particolareggiati approvati e convenzionati;*

*Ritenuto inoltre che la proposta di espansione del sub ambito 6.3, seppur ritenuta tecnicamente accoglibile dalle valutazioni espresse dalla struttura tecnica, contrasti con le scelte urbanistiche ad oggi attuate ed in particolar modo col percorso di riduzione intrapreso su quel preciso ambito tra la fase di adozione e quella di approvazione del POC, volto essenzialmente a contenere l'espansione del centro abitato oltre lo Scolo Bisana che, allo stato attuale, si configura ancora come un confine naturale al centro abitato.*

*Ritenuto che la presente deliberazione costituisce ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi, e obiettivi per l'approvazione di linee guida per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";*

*Dato atto che tali interventi (gli interventi ammessi ai punti 1 e 3) possono in alternativa, ai sensi della L.R. n. 20/2000 essere attuati come interventi diretti/PUA in variante al POC;*

*Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame preliminare della competente Commissione consiliare in data 14 novembre 2018;*

*Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;*

#### **DELIBERA**

- 1) di stabilire che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende totalmente richiamata;*
- 2) di definire quali indirizzi per la sottoscrizioni di accordi operativi ex artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017:*
  - a) l'attuazione di quanto previsto nell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 Rep 1020/10 del 27/05/2010 per l'attuazione del POC 6.2;*
  - b) l'attuazione di quanto previsto nella convenzione urbanistica Rep 72197 – Racc. 11974 del 13/03/2006 per l'attuazione dell'ambito AUC-BS (ex Comparto D8);***
  - c) l'attuazione di interventi di recupero e rigenerazione nel territorio urbanizzato;*
  - d) l'attuazione degli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC (AR-B Art. 24.1), limitatamente agli ambiti individuati alle lettere A, B, C, D, E, in quanto F si ritiene già attuato.*
  - e) l'attuazione di ambiti o parte di ambiti per nuovi insediamenti residenziali di cui alle*



manifestazioni di interesse:

1. Prot 7151 del 28/07/2018 da parte di .....
2. Prot 8732 del 27/09/2018 da parte di .....

applicando quale parametro di valutazione degli oneri perequativi a carico dei soggetti attuatori il 50% dell'incremento del valore venale delle aree oggetto di inserimento nei singoli accordi, a cui eventualmente aggiungere oneri aggiuntivi specifici derivanti dalle condizioni al contorno delle singole casistiche.

3) di dare atto che tali interventi (gli interventi alla lettera e) possono in alternativa, ai sensi della L.R. n. 20/2000 essere attuati come interventi diretti/PUA in variante al POC;

4) di dare atto che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 42, comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi e obiettivi per l'approvazione di linee guida per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 4 della nuova L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

5) di individuare, ai sensi della vigente Legge n. 241/1990, il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio quale Responsabile Unico del Procedimento e di incaricarlo a predisporre tutti gli atti necessari e conseguenti per l'esecuzione di quanto stabilito nel presente atto.

.....  
.....

#### **Art. 4 Legge Regionale n.24/2017**

*Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.



2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un' apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:

- a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
- b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;
- c) delle previsioni del PSC confermatrice di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG previgente;
- d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;
- e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
- f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.

3. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dalla data di approvazione del PSC nei casi di cui all'articolo 3, commi 4 e 5, un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non



superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
- b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente



articolo.

*7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:*

- a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;*
- b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;*
- c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo.*

In riferimento alla richiesta di proroga del termine previsto dalla convenzione stipulata con il Comune di Castello d'Argile in data 27-01-2016, prorogato d'ufficio di 3 anni per effetto dell'art. 30 della legge 09-08-2013 n. 98, quindi scadente il 26 gennaio 2019, stante l'entrata in vigore della nuova Legge urbanistica Regionale n. 24/2017, l'area è ricompresa tra quelle attuabili sino all'adozione del PUG (Piano Urbanistico Generale) da parte del Comune. Questo è possibile tramite accordo operativo da stipulare con il Comune per aree previste in atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017.

Il Comune di Castello d'Argile ha deliberato l'atto di indirizzo con delibera del C.C. n. 53/2018 e le caratteristiche dell'area rientrano tra quelle ammesse all'eventuale accordo operativo.

Tenuto conto che il Comune in base alla L.R. 24/2017 deve dare avvio al procedimento di approvazione del PUG entro il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore della L.R., quindi entro il 01-01-2021, con la possibilità di ridefinire un nuovo termine il completamento delle opere di urbanizzazione. Data la situazione normativa si ritiene non urgente un intervento. Tuttavia qualora si ritenesse utile per la procedura di liquidazione intervenire prima di tale data, è possibile intraprendere la strada di richiedere una proroga di 2 anni in base alla Legge Regionale n. 16/2012 che interessa i Comuni del cratere del fenomeno tellurico del 2012 tra i quali è compreso quello di Castello d'Argile.

Riassumendo le opzioni sono 2:

- 1) Proporre un accordo operativo mediante il quale trattare con il Comune una nuova scadenza del termine per completare le opere di urbanizzazione. Tale opzione è possibile sino a quando il Comune non adotterà il PUG, presumibilmente nella seconda metà del 2021;
- 2) Richiedere una proroga di 2 anni in base alla L.R. 16/2012 che porterebbe il termine per completare le opere di urbanizzazione al 26 gennaio 2021.



La scelta, per quanto attiene la tempistica tra le 2 opzioni è condizionata da questi dati:

per la prima proporre l'accordo operativo entro il 01 gennaio 2021, per poi definire in questo il nuovo termine; per la seconda in data utile per poi poter ultimare i lavori entro il 26 gennaio 2021.

Concludendo, si precisa che il comparto si può completare con opportune procedure amministrative lasciate all'iniziativa dell'acquirente/aggiudicatario.

(fine aggiornamento gennaio 2019)

**Le opere di urbanizzazione ed i fabbricati realizzati non risultano conformi ai titoli autorizzativi rilasciati. La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario. Si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi per le procedure di regolarizzazione.**

**A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per la regolarizzazione, ed i relativi costi, compresa la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Castello D'Argile.**

La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici".

A titolo prettamente informativo, si precisa che lo scrivente c.t.u. in data 30.05.2017 ha inviato via PEC al comune di Castello D'Argile, la seguente richiesta ufficiale protocollata in data 07.06.2017 al n.5428.

Oggetto: Tribunale di Bologna C.P. 14/08 Acuna Matata Club spa centro sportivo via Maddalena comparto D8

*Lo scrivente geom. Marco Gozzoli, nella sua qualità di Consulente Tecnico incaricato dalla procedura di Concordato per la redazione di una perizia di stima del compendio immobiliare in oggetto in previsione di una vendita tramite asta giudiziale, è a richiedere a codesto Comune le seguenti informazioni relative al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata rispetto al quale è stata autorizzata dal punto di vista urbanistico l'attuazione del medesimo, i cui lavori di urbanizzazione non risultano ancora completati, pur non essendo ancora scaduto il termine previsto in convenzione e relative proroghe di legge:*

- 1) Per le opere di urbanizzazione, parzialmente realizzate, sono stati effettuati collaudi, anche solo parziali e conseguenti prese in consegna dal Comune?*
- 2) La variante n. 8 al P.R.G. del 2004 è stata regolarmente approvata? La richiesta è motivata dal fatto che l'art. 8 della Convenzione potrebbe subordinare il rilascio di Permessi di costruire per le strutture non ancora realizzate nel comparto.*
- 3) Tra i documenti reperiti in occasione dell'accesso agli atti del sottoscritto è stata reperita una bozza di delibera, che si allega, con la quale si regolava l'uso delle strutture sportive da parte del Comune. Tale iniziativa è stata deliberata e stipulata la relativa convenzione ?*

*In attesa di riscontro si porgono ..... Geom. ....Allegata bozza di delibera*

L'amministrazione di Castello D'Argile non ha mai risposto.

### **Ulteriore capacità edificatoria residua**

Il dato rilevante ai fini urbanistico-edilizi per la verifica dell'Indice Territoriale Ut massimo ammesso di mq. 1200/Ha, è espresso in Sc (Superficie complessiva degli edifici) calcolata così come previsto dal D.M 801 del 10-05-1977.



Si indicano pertanto per gli stessi edifici le superfici espresse in Sc rilevata dagli elaborati del Permesso di costruire in variante n. 135/2007:

Edificio 1 Bar – Ristorante.....	Sc mq	818,31
Edificio 2 allo stato grezzo Pub.....	Sc mq	629,43
Edificio 3 Uffici – Custode – Personale.....	Sc mq	471,82
Edificio 4 Servizi Benessere Poliambulatorio .....	Sc mq	1.162,12
Edificio 5 Piscina.....	Sc mq	792,72
Edificio 6 Spogliatoio Calcetto .....	Sc mq	221,22
Edificio 7 Copertura Calcetto .....	Sc mq	1.003,00
Edificio 8 Palestra e Saloni .....	Sc mq	1.302,93
Edificio 9.1 Centr.termica ed elettrica e 9.2 trattamento H2O.....	Sc mq	53,21
Portico da sanare che unisce gli edifici n. 1 e n. 4.....	Sc mq.	195,00
		_____
<u>Totale</u> .....	Sc mq.	6.649,76
		_____

Sulla scorta della Sc già realizzata pari a mq 6.649,76 ed alla massima ammissibile nel rispetto dell'indice Ut previsto, che indica in mq 12.865 la Sc massima realizzabile, si ricava l'entità dell'edificazione residua del comparto, ovviamente con il contemporaneo completamento dell'urbanizzazione. Essa risulta pertanto pari a **mq 6.215,24 di Sc** circa.

L'art. 23 del RUE vigente prevede un massimo di mq 6.500 di Sc destinabili alla costruzione per attività ricettive alberghiere e comunque con capacità ricettiva inferiore ai 300 posti letto.

La situazione evidenzia che la Sc residua utilizzabile di mq. 6.215,24, circa essendo inferiore al limite di mq. 6500 previsti dalla norma per attività ricettive alberghiere, farà necessariamente rispettare il limite massimo fissato per questo tipo di attività. Normativa aggiornata al settembre 2017.

**(Aggiornamento 2019)**

**Si precisa che la suindicata residua capacità edificatoria potrebbe variare in virtù dei nuovi strumenti urbanistici previsti nel 2025 circa (PUG). Pertanto i potenziali interessati all'acquisto dell'area dovranno obbligatoriamente espletare tale verifica di concerto con l'amministrazione di Castello D'Argile.**

La convenzione decennale stipulata in data 13.03.2006 per la realizzazione del PPIP (Piano Particolareggiato di Iniziativa per il complesso sportivo-alberghiero-ricettivo) è stata dichiarata scaduta dal comune di Castello D'Argile in data 26.01.2019. La stessa fu infatti prorogata di anni tre in virtù della legge n.98 del 2013.



Il comune di Castello D'Argile ha escusso la fidejussione a suo tempo rilasciata dalla società e prevista nella convezione, e con il quale importo ha "a grandi linee" terminato le opere di urbanizzazione.

In data 17.05.2021 il Commissario ha dato corso alla Convenzione cedendo al comune i terreni mappali 274-277-279-280-282, con atto a ministero notaio dr. Luca Montalti rep.2277.

Il comune di Castello D'Argile è attualmente dotato di PSC (Piano Strutturale Comunale) e RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio). Quest'ultimo identifica l'area in ambito AUC-BS quale *ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D8*, regolamentato dall'art.23 del Titolo III – Capo I del RUE medesimo.

Come già riportato in perizia l'area (mappali 273 e 281) ha ancora attualmente una capacità edificatoria a vocazione ricettiva alberghiera di mq. 6.215 circa di SC (superficie complessiva), per circa n.150 camere per 300 posti letto.

Tuttavia va precisato che verosimilmente il comune di Castello D'Argile (condizionale d'obbligo visto i continui ritardi dell'amministrazione) è in fase di assunzione del nuovo strumento urbanistico PUG (Piano Urbanistico Generale), il quale di fatto sostituirà ed annullerà il RUE.

Considerato che alla data del Decreto di Trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario da parte del Tribunale di Bologna (se verrà aggiudicato si stima il Decreto a metà del 2025 circa), il PUG sarà verosimilmente e quanto meno già assunto.

Pertanto sarebbe opportuno conoscere le intenzioni del comune di Castello D'Argile, le quali da sommarie informazioni sembrerebbero volte a proporre ai Consigli Comunali (locale e dell'Unione Reno Galliera) un Accordo Operativo.

Accordo Operativo che significa che l'aggiudicatario il quale diventerà anche attuatore dovrà trovare un accordo con il comune per determinare l'edificabilità del terreno. Va da sé che all'attualità è impossibile conoscere quello che saranno le future ed eventuali trattative e concessioni.

**A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici-amministrativi", i quali se del caso dovranno essere valutati dai potenziali acquirenti con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Castello D'Argile.**

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

Dalla relazione del perito l'area risulta essere libera.

Bologna lì 21 gennaio 2025

Firmato digitalmente dal

Notaio Delegato

Dott. ssa Rita Merone

