

78 300475
DFL 09.12.2009

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata il 07/07/2009 da Valdadige sistemi urbani srl (P.IVA 01916070236) con sede a Verona in Via Leone Pancaldo, 70 registrata al Protocollo Generale del Comune col n.176167/2009, con la quale si chiede di realizzare un nuovo complesso ad uso residenziale previsto all'interno del piano particolareggiato R5.2 - Ex Mercato Ortofrutticolo approvato dal Consiglio comunale con OdG n. 161 del 10 luglio 2006 posto in Quartiere Navile, come ai disegni presentati in data 07/07/2009 a firma Zucchi Cino Paolo (C.F. n. ZCCPL55T14F205H);

Preso atto che la convenzione urbanistica attuativa è stata stipulata in data 12 giugno 2007 a cura del Dott. Nofaio Federico Stame e registrata al Rep n. 50604 Fasc. 18989, e che il consorzio di attuazione del comparto, come previsto dall'art. 12, si è costituito in data 16 giugno 2008 col nome di "Consorzio Mercato Navile",

Visto quanto contenuto nell'atto aggiuntivo stipulato in data 3 dicembre 2009, a cura del Notaio Domenico Damascelli, in cui all'art. 6 sono previste le modalità di inizio dei lavori dei lotti privati e la possibilità di procedere al rilascio dei permessi relativi alle opere private prima del rilascio del 1° permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione,

Viste le autocertificazioni rese dal progettista abilitato, ai sensi dell'art.481 c.p. che asseverano la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, previste dalle normative vigenti;

Vista la dichiarazione del progettista ai sensi dell'art. 481 c.p. relativa alla rispondenza degli interventi edilizi previsti nel progetto ai parametri disciplinati dalla direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri per la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 14/01/2008 - pubblicata su G.U.R.I. 29/01/2008 - "approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni"

Visti i disegni di progetto allegati;

Sentita la COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO che nella seduta del 16 aprile 2009 in sede di valutazione di prepare si è così espressa: "sentite le illustrazioni dei progettisti, Arch. Zucchi e Arch. Soro, e del committente, Sig. Orlandini, La CQAP esprime parere favorevole raccomandando la più grande attenzione all'impianto a terra in coerenza con gli interventi limitrofi."

Verificato che gli edifici previsti presentano due livelli interrati comuni ed entrambi un piano terra, l'edificio denominato M1 presenta una torre di 11 piani e un corpo di fabbrica con tre piani fuori terra mentre l'edificio M2 presenta una torre di 11 piani e un corpo con tre piani fuori terra,

Visto che l'intervento di nuova costruzione ad uso residenziale prevede la realizzazione di 115 unità immobiliari ad uso residenziale, 118 box auto e 113 cantine,

Visto che come si evince dalla lettura della tavola n. 14 costituente la Carta Unica del PSC, vigente, l'area in questione risulta compresa entro la Zona di media potenzialità archeologica - punto 4 art. 14 del Quadro normativo, per cui ogni attività di scavo e/o movimentazione del terreno è preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici che potrà subordinare l'intervento ad indagini archeologiche preventive.

Preso atto che l'intervento richiesto assolve all'obbligo, previsto all'art. 89 "Edilizia sociale e convenzionata" dalla convenzione stipulata, posto a carico dei singoli attuatori secondo il quale rispetto alla capacità complessiva ad uso residenziale vantata dalla singola proprietà, deve essere

corrisposto il 20 % di edilizia convenzionata. Pertanto Valdadige srl vanta 41.179 mq di Su ad uso residenziale all'interno del Piano Particolareggiato e pertanto deve corrispondere un quota di edilizia convenzionata pari a 8.236 mq. Il progetto presentato prevede la realizzazione di 8.252 mq di Su destinata a edilizia convenzionata, per un totale di 113 alloggi dotati tutti di box auto e cantina.

Visto l'atto d'obbligo presentato di impegno a provvedere alla stipula della relativa convenzione ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n 10 e dell'art. 31 della LR 31/2002,

fatti salvi i diritti dei terzi e l'osservanza piena di ogni prescrizione di Legge, di Piano Regolatore, Piano Strutturale Comunale (titolo 2 "quadro normativo del PSC Tutele e Vincoli) e di Regolamento Edilizio e di Regolamento Urbanistico Edilizio;

Visto l'articolo 107 del Decreto Legislativo 267/2000
vista la deliberazione della Giunta Comunale Progr. n. 237 del 14 ottobre 2009;
visto l'atto sindacale PG n. 268653 del 20 ottobre 2009;
vista la determinazione dirigenziale di delega registrata al PG n. 273714 del 05 novembre 2009, esecutiva ai sensi di legge;

RILASCIA IL

PERMESSO DI COSTRUIRE

All'interessato per l'esecuzione dei lavori richiamati in premessa come agli allegati disegni di cui sopra, che costituiscono parte integrante del presente permesso di costruire.

Tali lavori rientrano tra quelli previsti all'art. 46 del Regolamento Edilizio.

L'intestatario sopra indicato e' tenuto inoltre ad osservare quanto segue:

ADEMPIMENTI OBBLIGATORI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI:

- **acquisire** la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici e verificare il perimetro delle costruzioni ai sensi dell'art. 36 della Normativa di Dettaglio del vigente R.E.;
- **chiedere** ed ottenere al quartiere competente territorialmente le autorizzazioni e gli assensi previsti ai commi 3 e 4 dell'art.37 delle precitate norme e l'eventuale autorizzazione alla deroga dell'orario di lavoro stabilito dall'art.9 del Regolamento per la prevenzione e il controllo dell'inquinamento acustico;

Qualora nel paramento esterno del ponteggio e nelle recinzioni di cantiere su suolo pubblico vengano inserite scritte, disegni ed immagini pubblicitarie, ci si dovrà attenere a quanto previsto ai commi 2 e 4 dell'art.16 del Regolamento di Affissione;

- **apporre** all'esterno del cantiere un cartello ben visibile conforme a quanto previsto dall'art. 37 della Normativa di Dettaglio del Regolamento Edilizio.

Ove risulti necessaria l'occupazione di spazi pubblici ed in particolare quelli stradali, inclusi passi carrabili temporanei, dovrà essere richiesta formale concessione al competente servizio comunale.

Per le opere soggette alla normativa sismica prevista dal decreto ministeriale entrato in vigore il 5/3/2008, prima dell'inizio lavori strutturali dovrà essere depositato il progetto esecutivo unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto rilasciato, ai sensi del DM 14/01/2008 "approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" o ai sensi dell'articolo 20 del D. Lgs 248/2007 in via transitoria.

L'accertamento della mancata ottemperanza a quanto sopra precisato, da parte degli organi competenti, comporterà l'emanazione di ordinanza di sospensione lavori, ai sensi dell'art. 97 del DPR n. 380/01 e successive modificazioni e integrazioni.

Per le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e per quelle a struttura metallica si dovranno adempiere le prescrizioni della legge 5.11.1971 n. 1086. Per le costruzioni in muratura si dovranno adempiere le prescrizioni di cui alla Legge 2.2.1974 n. 64 ed al D.M. LL.PP. 20.11.87, pur se il progetto allegato al presente atto non giunga a definirle in dettaglio.

ULTERIORI ADEMPIMENTI OBBLIGATORI

ottenere l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 152/06 da richiedersi al Settore Salute oppure al Settore Sportello per le Imprese oppure al Settore Lavori Pubblici - Servizio Fognature, a seconda della tipologia e destinazione dello scarico sulla base della delibera Regionale n. 1053 del 09/06/2003; tali autorizzazioni sono da richiedersi prima dell'inizio lavori.

IMPEGNI DERIVANTI DALLA NATURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

I lavori devono iniziare entro un anno dal rilascio del presente permesso e terminare entro tre anni dalla data stessa. Comunicazione scritta dell'inizio e della fine dei lavori deve essere data tempestivamente dal committente, unitamente al Direttore dei Lavori, al Comune ai sensi dell'art. 39 della Normativa di Dettaglio del R.E.

E' fatto obbligo per il committente ed il responsabile dei lavori - ai sensi del art. 3 del D.lgs n. 494/1996 e successive modifiche - di trasmettere all'amministrazione concedente, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, il nominativo delle imprese esecutrici, e la documentazione prevista dal DLgs 276/2003. Si rammenta in particolare che, ai sensi DLgs. n. 251/2004, in assenza della documentazione attestante la regolarità contributiva dell'impresa, anche in caso di variazioni dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Richiamando le responsabilità che il D.P.R. n.380/01 e la Legge Regionale 23/2004 attribuiscono al Direttore dei Lavori e all'impresa costruttrice, si rammenta che eventuali sostituzioni del Direttore dei Lavori e dell'impresa costruttrice dovranno essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune contestualmente dal titolare del permesso e dagli interessati. Nell'eventualità che le funzioni di Direttore dei lavori si rendessero vacanti per qualsiasi motivo, l'attività del cantiere dovrà essere sospesa e rimanere tale fino a quando non cessi detta vacanza.
Ricorda, inoltre che le varianti in corso d'opera da apportarsi dopo l'inizio dei lavori sono disciplinate dagli artt. 40 e 41 della sopracitata Normativa di Dettaglio.

IL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE RIGUARDA ESCLUSIVAMENTE LE OPERE E GLI INTERVENTI RICHIESTI, NON ESTENDE I SUOI EFFETTI NE' COMPORTA ALCUNA VALUTAZIONE SU ALTRE PARTI DELL'IMMOBILE PUR DESCRITTE NEGLI ELABORATI GRAFICI NE' COSTITUISCE SANATORIA DI EVENTUALI ABUSIVITA' EDILIZIE CHE NON RISULTINO SPECIFICATE ESPRESSAMENTE DAL RICHIEDENTE.

IL PRESENTE PERMESSO COSTITUISCE ALTRESI' AUTORIZZAZIONE PER STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE IVI COMPRESI EVENTUALI PREFABBRICATI DI SERVIZIO AL CANTIERE ED AL PERSONALE IMPEGNATO NELL'ATTIVITA' EDILIZIA PER IL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AL PRESENTE ATTO. DETTE STRUTTURE DOVRANNO ESSERE ELIMINATE PRIMA DELLA

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI. LA PERMANENZA DELLE STESSE OLTRE I TERMINI DI CUI SOPRA SI CONFIGURERÀ COME ABUSO EDILIZIO.

E' fatto salvo l'esercizio del potere di annullamento in sede di autotutela, ai sensi dell'art. 120 delle Norme di Principio del Regolamento Edilizio e della Legge 241/90, qualora emerga successivamente la non conformità del progetto alle norme urbanistico ed edilizie. Inoltre, l'Amministrazione Comunale si riserva di adempiere con separati atti alle segnalazioni agli organi competenti, in caso di dichiarazioni non veritiere o false.

PRESCRIZIONI GENERALI:

Il Progettista e il Direttore dei lavori, e l'eventuale Responsabile della Sicurezza, ciascuno per le proprie competenze, sono tenuti ad ottemperare alle leggi vigenti in materia di sicurezza del cantiere, degli impianti e di prevenzione degli incendi.

Rammenta che:

- dovrà essere richiesto al Comando dei Vigili del Fuoco il certificato di prevenzione incendi qualora si tratti di attività ed edifici ad esso soggetti;
- vi è obbligo, ai sensi del D.Lgs. 152/06 parte IV Titolo V, artt. 239 e ss di bonifica e di ripristino ambientale del sito qualora si superino o vi sia pericolo concreto ed attuale di superamento dei valori limite;
- che in caso di rimozione di amianto vanno rispettate le disposizioni di cui alla L. 257/92 e al D. Lgs. 277/91

solo per scavi

- qualora nel corso dei lavori di escavazione dovessero venire alla luce beni mobili o immobili, indicati nell'art. 10 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n.42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, l'intestatario del presente atto è obbligato a sospendere i lavori e a farne denuncia entro 24 ore al Soprintendente ed al Sindaco, i quali faranno conoscere i provvedimenti da assumere.

PRESCRIZIONI SPECIALI:

L'U.I. Qualità Ambiente ha espresso parere favorevole prescrivendo per le seguenti componenti ambientali quanto segue:

- rumore: il rispetto di quanto previsto e/o raccomandato dallo studio in merito al conseguimento dei requisiti acustici passivi degli edifici (sia come scelta dei materiali, sia come corretta messa in opera degli stessi).
- Energia dovranno essere valutate nell'Attestato di qualificazione energetica da consegnare a fine lavori: il calcolo di un indice di prestazione energetica complessiva EP_{TOT} corretto, dato dalla somma dell' EPI e dell' EP_{ACS} di progetto (e non limite come erroneamente riportato in Relazione L. 10/91) e considerando anche il rendimento complessivo della centrale di trigenerazione; deve essere previsto il rispetto anche dell' $EP_{e,Involucro}$ come richiesto dal DPR 59/2009; deve essere prevista, come prescritto nel Parere al piano particolareggiato del 23.02.2006, l'installazione di illuminazione a risparmio energetico, inserendo nel manuale d'uso per ogni singolo fabbricato (NEOS) anche le indicazioni per il risparmio energetico negli usi elettrici finali; devono essere applicate le disposizioni sull'illuminazione previste dalla LR n 19 del 29.09.2003.
- Suolo: in considerazione della tipologia di intervento previsto e del sistema idrogeologico locale, il progetto esecutivo dovrà essere elaborato sulla base di una dettagliata analisi delle interferenze tra gli interventi di scavo e la falda superficiale con soggiacenza compresa tra 3 e 5 m dal piano di campagna (così come confermato nella documentazione redatta dal Dott. Geol. Matteo Simoni ed allegata all'istanza del Permesso di Costruire), adottando metodologie di intervento adeguate sia in corso d'opera sia al termine dei lavori (strutture di sostegno permanenti/provisorie,

drenaggio della falda, impermeabilizzazione, ecc).

In fase di realizzazione dovranno essere adottate tutte le metodologie di intervento volte a minimizzare gli impatti sul sistema idrogeologico locale; gli eventuali emungimenti e scarichi delle acque captate dovranno avvenire nel rispetto delle norme vigenti e dotandosi preventivamente delle necessarie autorizzazioni. Relativamente ai materiali di scavo è previsto un quantitativo di materiale pari a 70.000 mc (complessivi dell'intero lotto M (comparti M' - M'')) destinato a forme di riutilizzo nel rispetto dell'art. 186 del Digs 152/06. Sono state eseguite analisi qualitative sui terreni, risultando essi conformi ai limiti di legge e, in base alla comunicazione ricevuta via mail il 26.11.2009, sono previste due ulteriori analisi.

Anche tali ulteriori analisi dovranno essere eseguite nel rispetto del *Regolamento comunale per la gestione dei materiali naturali derivanti da attività di scavo e dei materiali inerti generati da attività di demolizione e costruzione* del Comune di Bologna approvato dal Consiglio comunale con delibera O.D.G. 106 del 06.04.2009; gli esiti dovranno essere trasmessi al Comune di Bologna - UI Interventi Urbanistici a completamento della documentazione del permesso di costruire.

Considerato che la documentazione tecnica allegata all'istanza di Permesso di Costruire risulta protocollata in data 07.07.2009 e che le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14.01.2008 sono entrate in vigore a partire dal 01.07.2009, la relazione geotecnica allegata al progetto esecutivo dovrà essere elaborata secondo quanto disposto dal cap. 6 delle norme suddette, anche in considerazione della procedura di deposito/autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 11 della LR n. 19/2008.

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003 si informano gli interessati che i dati conferiti saranno trattati nei modi e termini previsti dalla norma citata e sono finalizzati allo sviluppo del relativo procedimento amministrativo edilizio ed alle attività ad esso correlate; e che gli stessi possono esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto.

Bologna, il 09 DIC. 2009

Il Direttore
Ing. Mauro Bertocchi

16 DIC. 2009

Il presente PERMESSO DI COSTRUIRE viene ritirato, in data _____ dal
Sig. MILANO FORNICO

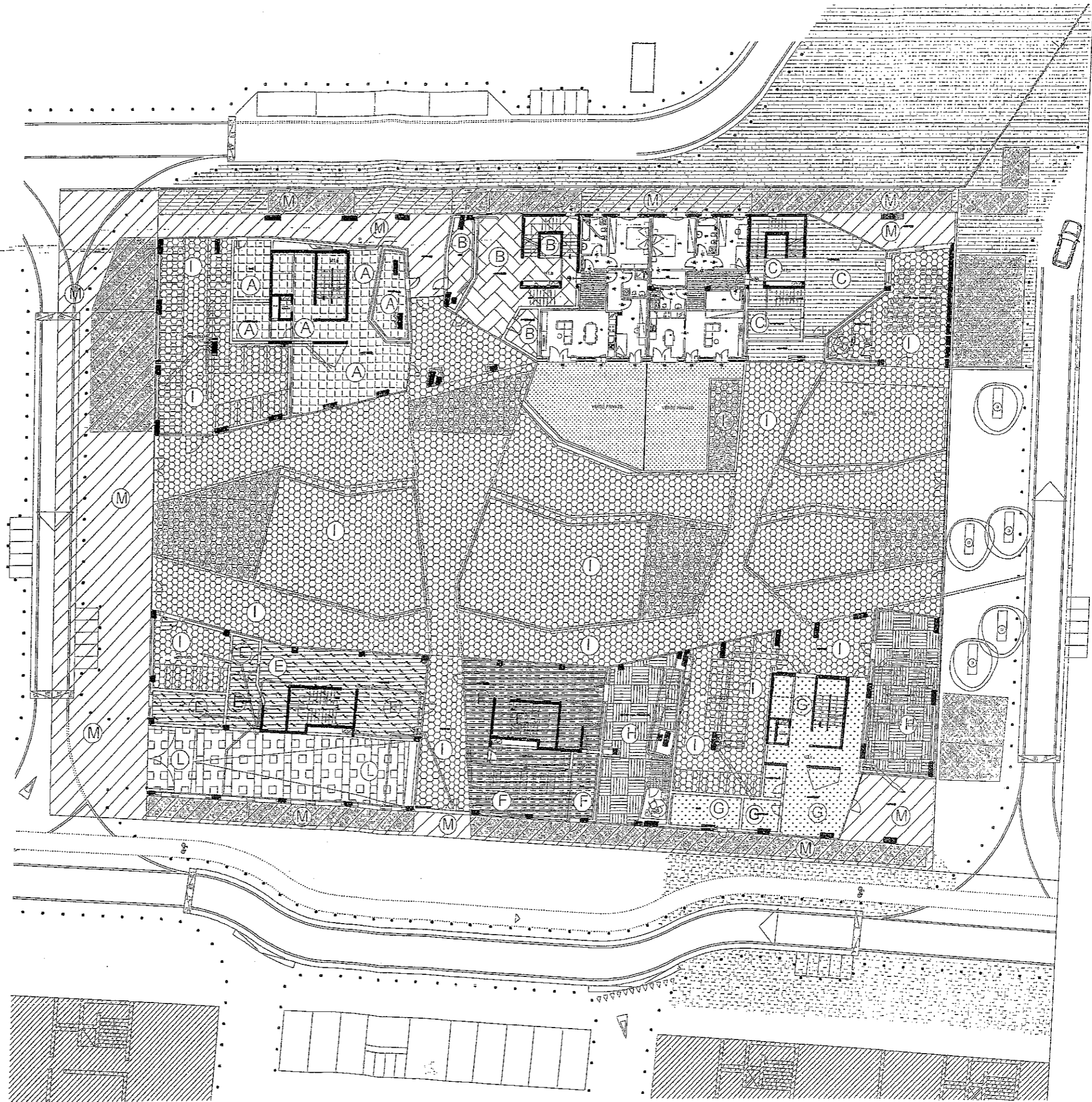
COMMESSA	MERCATO NAVILE - BOLOGNA		
DOCUMENTO	SCHEDA INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI		
EMISSIONE	DATA	RIESEGNA E VERIFICA	VALIDAZIONE
1ª REVISIONE	21.10.2010	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2ª REVISIONE			

Fabbricato M1-M2

PIANTA PIANO TERRA

LEGENDA

- (A) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA A FABBRICATO M1
- (B) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA B FABBRICATO M1
- (C) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA C FABBRICATO M1
- (D) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEL FABBRICATO M1
- (E) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA A FABBRICATO M2
- (F) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA B FABBRICATO M2
- (G) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA C FABBRICATO M2
- (H) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEL FABBRICATO M2
- (I) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEI FABBRICATI M1-M2
- (L) AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEI BOX DEI PIANI INTERRATI DEI FABBRICATI M1-M2
- (M) AREA DI PROPRIETA' DEI FABBRICATI M1-M2 GRAVATA DA SERVITU' DI USO PUBBLICO LE CUI SPESE DI MANUTENZIONE SARANNO A CARICO DEGLI ACQUIRENTI DELL'INTERO LOTTO



COMMESSA: MERCATO NAVILE - BOLOGNA

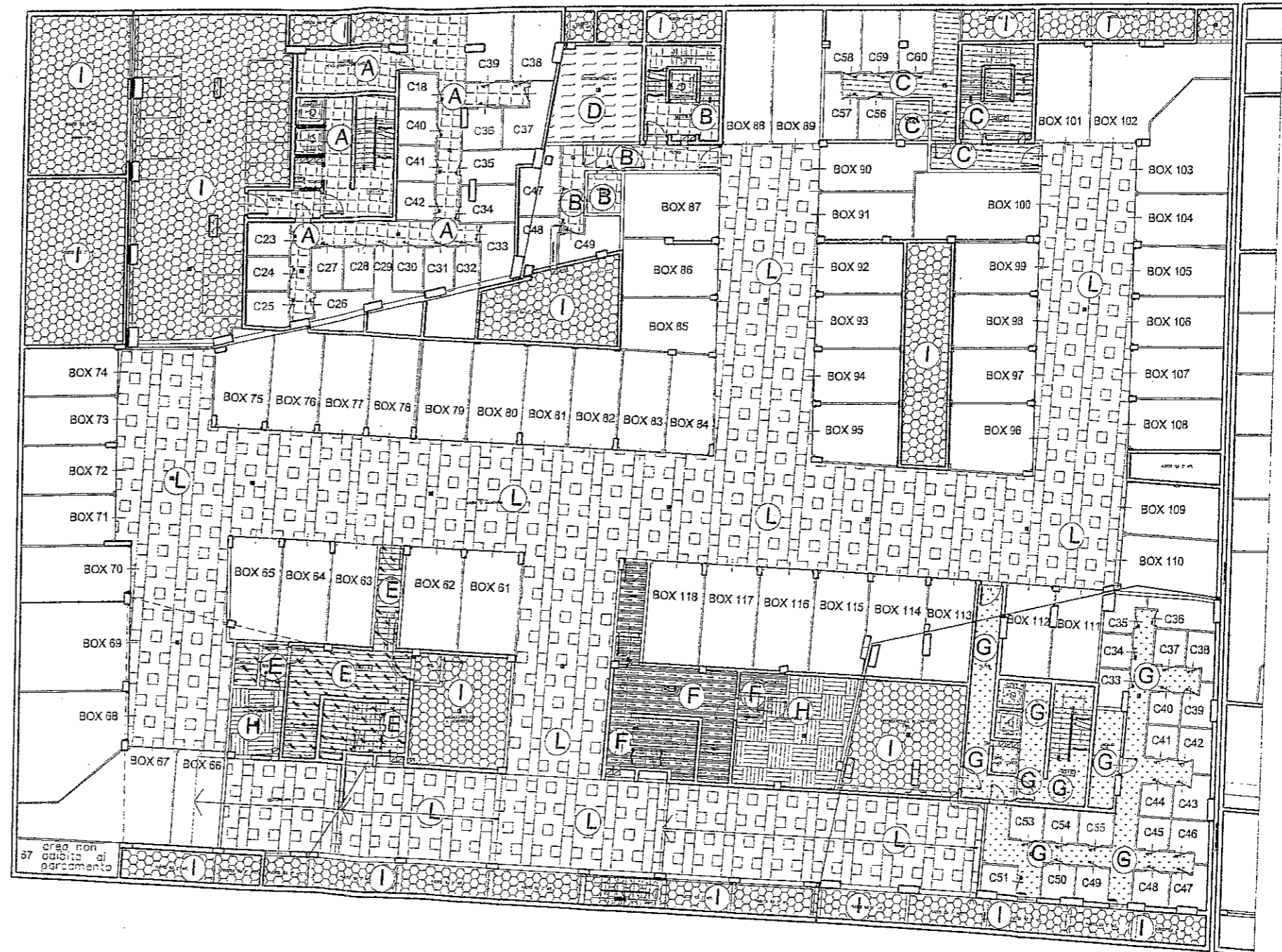
DOCUMENTO: SCHEDA DI VENDITA - INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI

EMISSIONE	DATA	RIESAME E VERIFICA	VALIDAZIONE
1ª REVISIONE	21/01/2010	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2ª REVISIONE	25/02/2010		

Fabbricato M1-M2
PIANTA PRIMO INTERRATO

LEGENDA

- (A)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA A FABBRICATO M1
- (B)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA B FABBRICATO M1
- (C)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA C FABBRICATO M1
- (D)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEL FABBRICATO M1
- (E)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA A FABBRICATO M2
- (F)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA B FABBRICATO M2
- (G)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA C FABBRICATO M2
- (H)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEL FABBRICATO M2
- (I)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEI FABBRICATI M1-M2
- (L)** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEI BOX DEI PIANI INTERRATI DEI FABBRICATI M1-M2



Si precisa che le unità immobiliari e le parti comuni sono in generale gravate dalle servitù apparenti e non apparenti per l'attraversamento della proprietà stasse con conduttura ed impianti e che questi attraversamenti (con eventuali pozzetti) potranno, fra l'altro, riguardare anche le aree a verde di proprietà esclusiva ed i locali, anche privati, al piano interrato.

COMMESSA: MERCATO NAVILE - BOLOGNA

DOCUMENTO: SCHEDA DI VENDITA - INDIVIDUAZIONE PARTI COMUNI

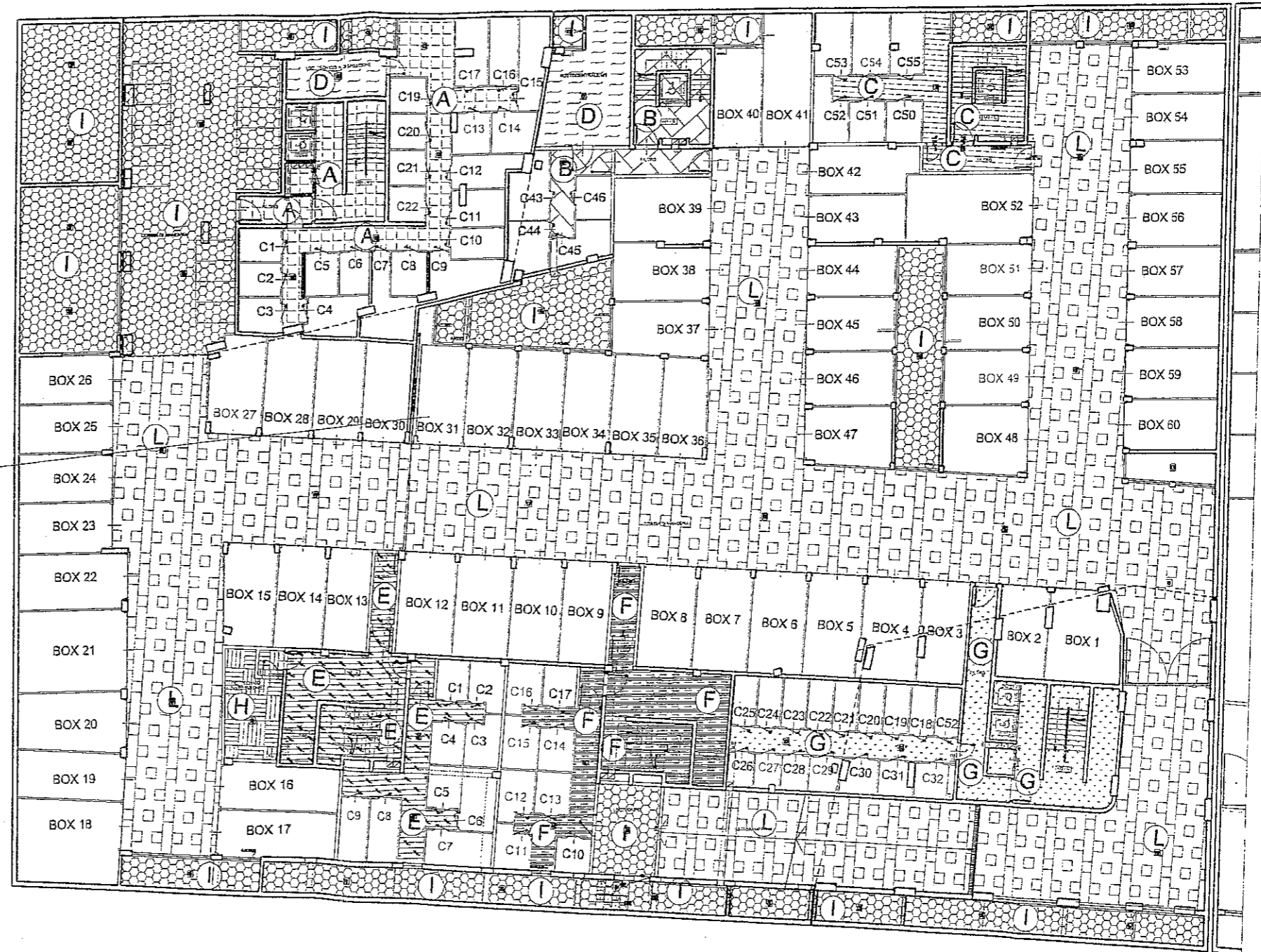
EMISSIONE	DATA	RIESAME E VERIFICA	VALIDAZIONE
1ª REVISIONE	21.01.2010	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2ª REVISIONE	25.10.2010		

Fabbricato M1-M2
PIANTA SECONDO INTERRATO

LEGENDA

- A** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA A FABBRICATO M1
- B** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA B FABBRICATO M1
- C** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA C FABBRICATO M1
- D** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEL FABBRICATO M1
- E** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA A FABBRICATO M2
- F** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA B FABBRICATO M2
- G** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DELLA SCALA C FABBRICATO M2
- H** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEL FABBRICATO M2
- I** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEI FABBRICATI M1-M2
- L** AREA DI PROPRIETA' COMUNE AI CONDOMINI DEI BOX DEI PIANI INTERRATI DEI FABBRICATI M1-M2

GARAGE CON SERVITU' PER ISPEZIONE CARTER CONTRAPPESO, CARRELLI DI SOSTEGNO E SCORRIMENTO PER PORTONE SCORREVOLE TAGLIAFUOCO

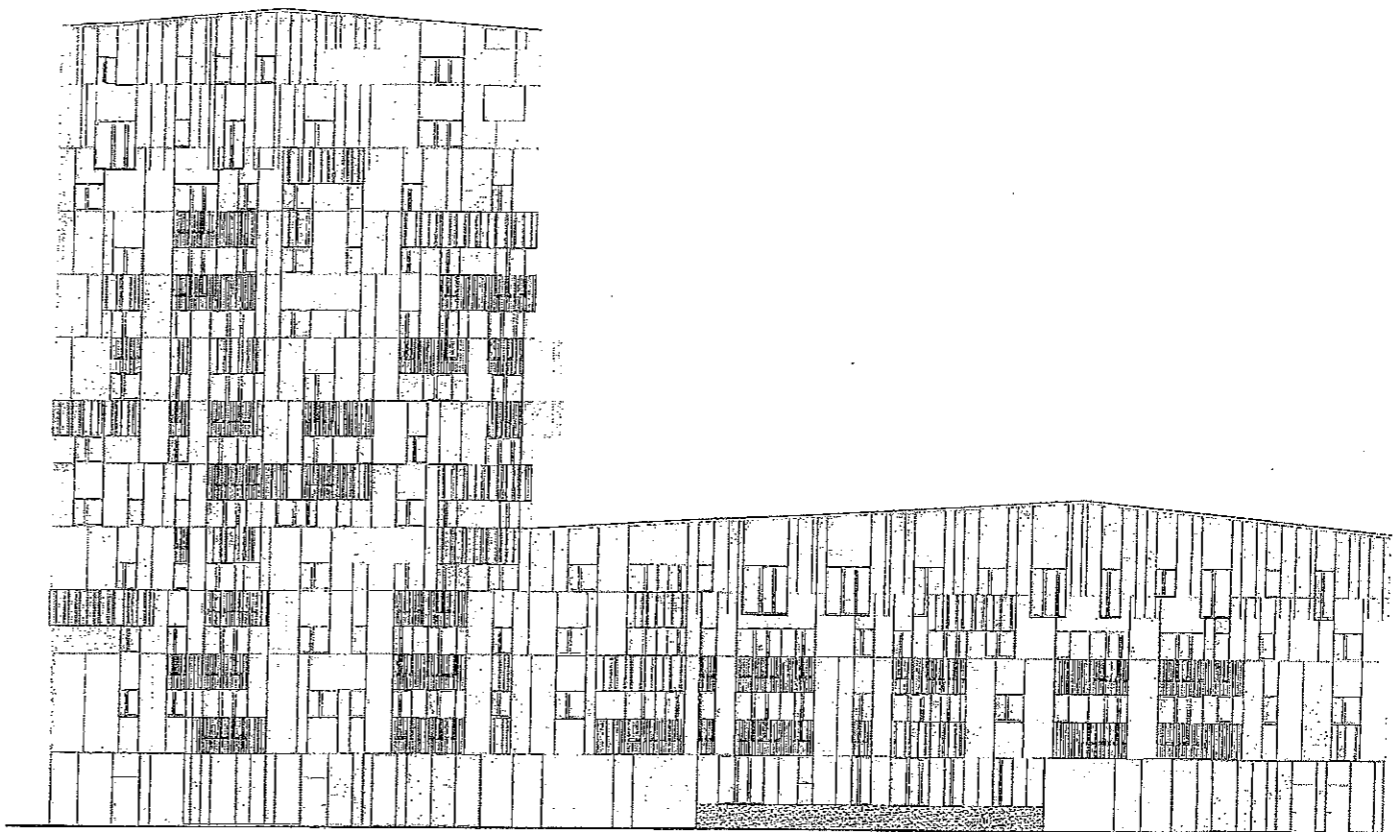


Si precisa che le unità immobiliari e le parti comuni sono in generale gravate dalle servitù apparenti e non apparenti per l'attraversamento delle proprietà stesse con condutture ed impianti e che questi attraversamenti (con eventuali pozzetti) potranno, fra l'altro, riguardare anche le aree a verde di proprietà esclusiva ed i locali, anche privati, al piano interrato.

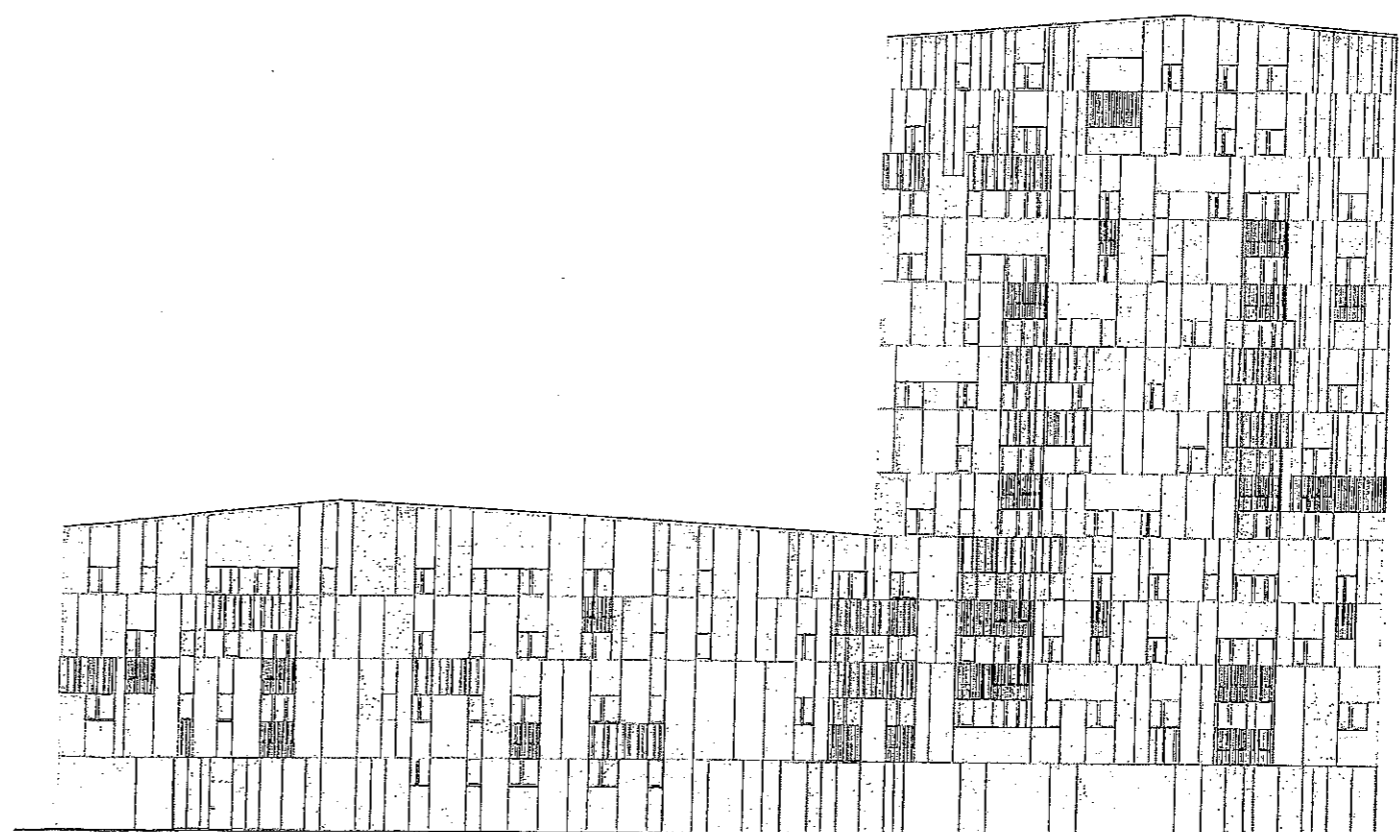
COMMESSA **MERCATO NAVILE - BOLOGNA**

DOCUMENTO **SCHEDA DI VENDITA - PROSPETTI**

EMISSIONE	DATA	RIESAME E VERIFICA	VALIDAZIONE
1° REVISIONE	21.01.2010	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2° REVISIONE	09.02.2010		



PROSPETTO OVEST

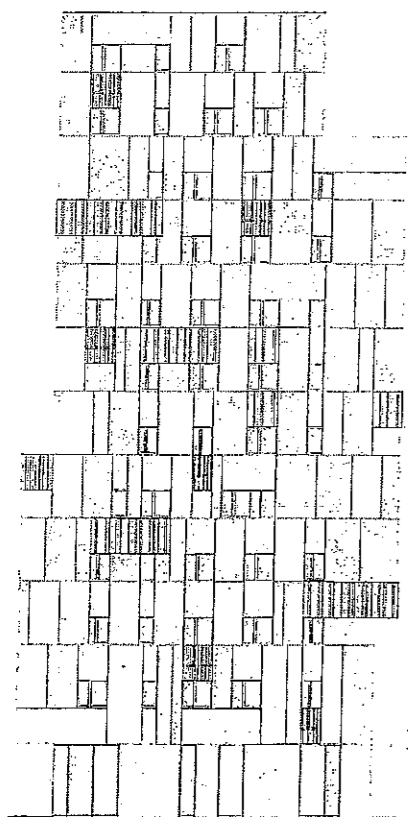


PROSPETTO EST

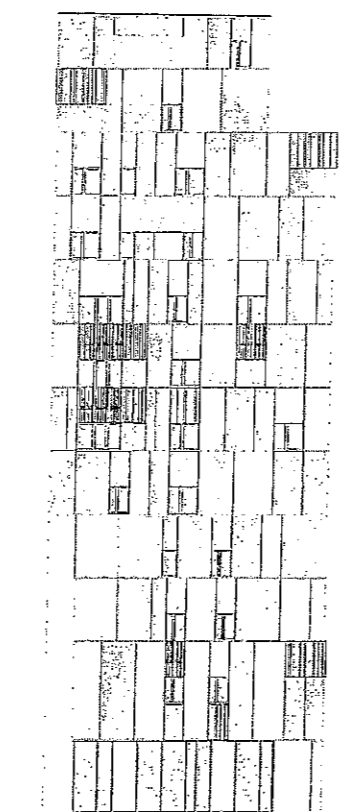
Fabbricato M1

Lotto M

VALDADIGE SISTEMI URBANI S.r.l.
Via Pancaldo n. 70
37138 VERONA
PARTITA I.V.A.: 01916070239



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD