



COMUNE DI PIANORO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **120** del **21/12/2016**

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO D2.6 – PIAN DI MACINA – APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 44 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIOA (RUE) VIGENTE

Il giorno **21 dicembre 2016** alle ore **13:30** nel Municipio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto, è convocata la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Gabriele MINGHETTI	Sindaco	presente
Franca FILIPPINI	Vicesindaco	presente
Giancarlo BENAGLIA	Assessore	presente
Riccardo DALL'OLIO	Assessore	assente
Benedetta ROSSI	Assessore	presente

Il Segretario Generale, **GIUSEPPINA CRISCI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sindaco, **GABRIELE MINGHETTI**, assume la presidenza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il PSC e il RUE, approvati con delibera di Consiglio Comunale rispettivamente con n. 30 e 31 del 6 luglio 2011, hanno determinato, agli articoli 22 e 23 del Quadro Normativo del PSC e agli articoli n. 39 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" e art. 44 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani attuativi in corso di attuazione" della Normativa del RUE, che nelle aree AC_2 e AP_3 edificabili sulla base di piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC (22 aprile 2009), anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia;
- che sono attualmente in corso di esecuzione diversi piani particolareggiati per l'attuazione delle previsioni contenute nel previgente PRG 1999 confermate dagli strumenti urbanistici attualmente in vigore;
- che tali piani prevedono, a fronte della realizzazione di interventi edilizi privati, l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondo modalità e termini disciplinati dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune di Pianoro;

Considerato:

- che l'attuale crisi economica scoraggia operatori, progetti ed investimenti e che, a questo fattore negativo, si aggiungono le cresciute riserve da parte degli istituti bancari a concedere mutui e/o finanziamenti mirati;
- che la sofferenza del mercato immobiliare e produttivo, nonché la stretta creditizia hanno comportato a catena la crisi di numerosi operatori, anche nella realtà economica cittadina pianorese, del settore edilizio, settore che ha evidenziato la maggiore criticità;
- che nello specifico tale situazione si riverbera negativamente sulla capacità economica-finanziaria degli attuatori convenzionati con il Comune ad adempiere agli obblighi assunti con le convenzioni sottoscritte nel rispetto dei termini ivi previsti e che tale disagio si concretizza nella richiesta, sempre più frequente, di proroga dei termini di validità dei piani particolareggiati citati in premessa;

Dato atto che anche l'art. 30, comma 3bis del "Decreto del fare", convertito con legge n. 98/2013 che testualmente recita: "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni", ha automaticamente prorogato di tre anni i termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire rilasciati a seguito di convenzioni urbanistiche, mentre tutti gli altri termini previsti dalle convenzioni stesse dovranno essere concordati, previa apposita richiesta al Comune al fine di garantire comunque il coerente equilibrio contrattuale determinato con la sottoscrizione;

Precisato:

- che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al Comparto D2.6 in località Pian di Macina già oggetto di una convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di Pianoro e Immobiliare Minerva, Tinti Gilberto, Gandolfi Teresa, Tinti Giancarlo e Tinti Maria Maddalena il 9 gennaio 2007, Notaio Dott. Valeriani Alberto, repertorio 17763, raccolta 10406, registrata il 26 gennaio 2007 al n. 665 e trascritta il 27 gennaio 2007 registro n. 5800/3643;

- che la suddetta convenzione urbanistica regola gli interventi di un'area inserita nel perimetro di un Piano di Riqualificazione Industriale (PRI) approvato con Delibera n. 16 del 24.02.2005 dal Consiglio Comunale a seguito di un di Accordo di Programma, ex art. 40 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 16.02.2005 tra il Comune di Pianoro, la Provincia di Bologna e i soggetti privati interessati;
- che sottoscrivendo l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 gli attuatori del comparto D2.6 si impegnavano a contribuire al raggiungimento della finalità del PRI attraverso un riconoscimento finanziario, poi versato secondo le scadenze predeterminate, a cedere una superficie complessiva di mq. 2400 per la realizzazione della viabilità lungo Via del Savena e della pista ciclabile e a cedere un'area posta al di fuori del comparto D2.6, ricadente all'interno del perimetro del PRI, quale standard di verde pubblico generato dall'attuazione del comparto, inoltre si impegnavano a posare tutti gli attraversamenti e le condutture necessarie alla corretta esecuzione delle opere del comparto D2.6 già durante la costruzione della strada del PRI. Di contro, il PRI ha riperimetrato il nuovo comparto D2.6 quale area per l'espansione e l'inserimento di nuove attività industriali assoggettandolo a Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/2/2005;
- che l'area del comparto D2.6 è classificata dal RUE come "AP_3 Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" normato dall'art. 44 del RUE stesso;
- che la convenzione urbanistica tra il Comune e i soggetti attuatori sottoscritta in data 9/1/2007, davanti al Notaio Dott. Alberto Valeriani è prossima alla naturale scadenza dell'8/1/2017;
- che in data 17/2/2016 è pervenuta al prot. 2714 da parte dei soggetti attuatori la domanda di proroga dei termini di scadenza della convenzione urbanistica;

Atteso:

- che la giurisprudenza amministrativa prevalente e costante ha riconosciuto la facoltà dell'Amministrazione, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse affidato alla sua competenza, di accordarsi con i soggetti attuatori per prorogare gli effetti di un piano attuativo, convenendone nuovi termini di validità;
- che l'art. 44 del vigente RUE riferisce "Allo scadere del termine fissato dalla convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora queste non siano state ancora completate, fermo restando gli obblighi di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere all'approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini e i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario....."

Precisato inoltre:

- che nel caso specifico del Piano Particolareggiato del comparto D2.6 le opere di urbanizzazione non sono state ancora ultimate per cui bisogna procedere alla riapprovazione del Piano e della nuova convenzione urbanistica;
- che lo schema di convenzione conferma tutti i contenuti del Piano stesso, i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal previgente PRG e che tiene conto che il Piano Particolareggiato viene attuato a stralci secondo i lotti "A", "B" e "C" identificati nella tavola 2.1 – Stato di progetto – Planivolumetrico e profili del progetto di Piano Particolareggiato;
- che la suddetta convenzione riporta il nuovo assetto proprietario dei lotti i cui proprietari sono i signori Tinti Giancarlo, Tinti Gilberto, Tinti Maria Maddalena, Immobiliare Minerva Srl e Minarini Franco, conferma il mantenimento in essere delle polizze fidejussorie già consegnate al Comune a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e da cedere successivamente e gratuitamente al Comune dopo il loro collaudo e prevede la contestuale cessione gratuita dello standard di verde pubblico fuori comparto

già realizzato e la cessione gratuita delle aree che sono occorse per la realizzazione della viabilità interna la PRI secondo quanto previsto dal su richiamato Accordo di Programma per l'attuazione del PRI sottoscritto tra il Comune e i privati i cui lotti ricadono all'interno del perimetro del Programma di Riqualificazione;

- che si interviene con il presente atto per approvare il nuovo schema di convenzione stabilendo i nuovi termini della sua conclusione e per confermare per il Piano Particolareggiato, non in variante allo strumento urbanistico, i parametri edilizi e urbanistici stabiliti dal previgente PRG;

Evidenziato che si ritiene opportuno concedere, nell'interesse pubblico di vedere realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel perimetro del Piano di Riqualificazione Industriale (PRI) e nell'interesse di poter acquisire gratuitamente tutti gli standard pubblici previsti dal comparto D2.6, ulteriori 10 anni per la conclusione di tutti gli interventi approvati con il progetto di Piano e altresì, tenendo conto dei disagi in cui la crisi economica che ha duramente colpito l'edilizia del Paese continua a riflettersi negativamente sulla capacità economica-finanziaria dei privati, si intende concedere ai privati, anche per questo motivo, il tempo necessario per assolvere agli obblighi convenzionali sia di natura urbanistica sia di interesse pubblico;

Considerato:

che il Piano Particolareggiato D2.6 di Pian di Macina viene variato per determinare i tempi di attuazione degli interventi mantenendo fermi gli usi ed i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG in base al quale era stato originariamente redatto e per mantenere in essere tutti gli altri impegni assunti nei confronti del Comune con la sottoscrizione della precedente convenzione urbanistica per cui il Piano risulta composto dagli stessi elaborati grafici approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/2/2005 elencati come segue:

- | | |
|---------------|--|
| Elaborato A - | Relazione Illustrativa - Norme Tecniche di Attuazione - Appendice (Norme PRG, Norme Pri, Accordi); |
| Elaborato B - | Bozza di Convenzione; |
| Elaborato C - | Relazione Geologica (Dott. Geol. Domenico Beltrame); |
| Elaborato D - | Valutazione Previsionale di Clima Acustico (Ex Art. 8 Legge 447/95 (Dott. Andrea Giacominielli); |
| Elaborato E - | Previsione Di Spesa; |

Stato Attuale

- | | |
|--------------|--|
| Tavola 1.1 - | Estratto P.R.G. (1:5000) - Planimetria Catastale (1:2000) Visure Catastali; |
| Tavola 1.2 - | Estratto di P.R.G. (1:5000) – Rilievo Planimetrico (1:500) - Profili del Terreno (1:500) ; |
| Tavola 1.3 | Documentazione Fotografica; |

Stato Progetto

- | | |
|--------------|--|
| Tavola 2.1 - | Planivolumetrico e Profili (1:500); |
| Tavola 2.2 - | Planimetria Contenuti Prescrittivi, Standards Urbanistici, Aree da cedere, Tabella dati di Progetto (1:500) ; |
| Tavola 3.1 - | Tipologia Indicativa dei Fabbricati (1:200); |
| Tavola 3.2 - | Tipologia Indicativa Dei Fabbricati - Lotto C (1:200); |
| Tavola 4.1 - | Planimetria Generale Opere Di Urbanizzazione (Fognature, Illuminazione Pubblica, Rete Acqua, Rete Gas, Rete Telefonica, Rete Energia Elettrica) E Particolari (1:250); |

- Tavola 4.2 - Schema Della Rete Fognaria (1:250);
- Tavola 4.3 - Schema Di Progetto Rete Idrica E Gas (1:250);
- Tavola 4.4 - Schema Di Progetto Rete Energia Elettrica E Telefonica (1:250);
- Tavola 4.5 - Schema Di Progetto Rete Illuminazione Pubblica (1:250);

Dato atto che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 5 comma 13, lettera b) della L. n. 106/2011 di conversione del D.L. n. 70/2011, i piani attuativi, non comportanti modifiche agli strumenti urbanistici, come denominati dalla legislazione regionale, sono approvati dalla Giunta Comunale;

Vista la L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

Visto l'art. 23 del PSC;

Visto l'art. 44 del RUE;

Visto il previgente PRG;

Visto l'art. 5 comma 13, lettera b) del D.L. n. 70/2011 convertito in L. n. 106/2011;

Acquisito, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.8.2000 n. 267), il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso sulla proposta di deliberazione e sottoscritto con firma digitale dal Responsabile dell'Area interessata;

Con voti favorevoli, unanimi palesi

D E L I B E R A

1) di approvare per i motivi espressi in premessa che qui si intendono integralmente richiamati e secondo le prescrizioni dell'art. 44 del vigente RUE il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, non in variante allo strumento urbanistico, redatto secondo i parametri urbanistici del previgente PRG, relativo al Comparto D2.6 di Pian di Macina corredato dello schema di convenzione che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, precisando che gli elaborati tecnici e di relazione del Piano, pur facendo parte del presente atto, non vengono materialmente allegati ma vengono conservati agli atti dell'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata;

2) di autorizzare il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio alla stipula della convenzione autorizzandolo anche ad apportare le eventuali precisazioni e modifiche necessarie a meglio definire l'atto;

3) di dare atto che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Pianoro nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39, comma 2 del D.Lgs. n. 33/2013, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione dell'Ente e dell'efficacia degli atti assunti.

Con successiva votazione favorevole, unanime e palese si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

BOZZA DI CONVENZIONE

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PIANORO
ED I SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO D2.6**

regolante i rapporti fra il Comune ed i Soggetti Attuatori per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto D2.6 – PIANORO NUOVO – PIAN DI MACINA"

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese di dell'anno

(xx . xx . xxxx)

a , in via , davanti a me

.....

Notaio in , iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di , sono comparse le seguenti persone delle identità personale delle quali sono certo:

- 1) , nato a , il , domiciliato per la carica presso il Municipio di Pianoro (Bologna), in Piazza dei Martiri 1, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente in rappresentanza del **Comune di Pianoro**, con sede a Pianoro (Bologna), in Piazza dei Martiri 1, codice fiscale 00586340374;
- 2) Sig. Sergio Orsini, nato a Bologna il 20.10.1945, legale rappresentate della ditta **IMMOBILIARE MINERVA S.R.L.** con sede in Bologna via Marchetti 5, P.IVA 00321320376;
- 3) Sig. **Gilberto Tinti**, nato a Bologna il 08.04.1943, c.f. TNTGBR43D08A944G, residente a Bologna in via F. De Pisis 8 , codice fiscale TNT GBR 43D08 A944G;
- 4) Sig. **Giancarlo Tinti**, nato a Bologna il 08.04.1943, residente a Bologna in via F. De Pisis 8, codice fiscale TNT GCR 40A21 A944L;
- 5) Sig.ra **Maria Maddalena Tinti**, nata a Bologna il 27.05.1947, residente a Bologna in Strada Maggiore 21, codice fiscale TNT MMD 47E67 A944A;
- 6) Sig. **Franco MINARINI**, nato a Pianoro (Bologna) il 14.12.1952, residente a Pianoro (Bologna) in via Nazionale 110/9, codice fiscale MRNFNC52T14G570C;

PREMESSO

- Che i predetti "IMMOBILIARE MINERVA S.R.L.", Gilberto Tinti, Giancarlo Tinti, Maria Maddalena Tinti, Franco MINARINI verranno in seguito denominati **"Soggetti Attuatori"**;

BOZZA DI CONVENZIONE

- Che i Soggetti Attuatori dell'intervento di cui trattasi sono gli attuali proprietari delle aree site nel Comune di Pianoro, censite catastalmente come si dirà alla fine del presente atto, per complessivi 13.746 mq, corrispondenti alla superficie territoriale di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al Comparto D2.6 in località Pian di Macina già oggetto di una precedente convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di Pianoro e Immobiliare Minerva, Tinti Gilberto, Gandolfi Teresa, Tinti Giancarlo e Tinti Maria Maddalena il 9 gennaio 2007, Notaio Dott. Valeriani Alberto, repertorio 17763, raccolta 10406, registrata il 26 gennaio 2007 al n. 665 e trascritta il 27 gennaio 2007 registro n. 5800/3643;
- Che la suddetta convenzione urbanistica regolamentava gli interventi di un'area inserita nel perimetro di un Piano di Riqualificazione Industriale (PRI) approvato con Delibera n. 16 del 24.02.2005 dal Consiglio Comunale a seguito di un di Accordo di Programma sottoscritto in data 16.02.2005 tra il Comune di Pianoro, la Provincia di Bologna e i soggetti privati interessati;
- Che per effetto del suddetto Accordo di Programma gli attuatori del Comparto D2.6 parteciparono con un contributo finanziario per la realizzazione delle opere infrastrutturali del PRI e si impegnarono nei confronti del Comune a cedere gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione della viabilità interna al PRI e per la realizzazione di una pista ciclabile e di contro il Comune si impegnava a consentire la possibilità di reperire lo standard di verde pubblico previsto per l'attuazione del comparto D2.6 all'interno di un'area esterna al comparto e ad acquisirla gratuitamente al fine di realizzare gli interventi di tutela e valorizzazione fluviale previsti dal PRI;
- Che le opere infrastrutturali del PRI sono state realizzate dal Comune di Pianoro, ma le aree di proprietà degli attuatori sulle quali è stata realizzata la nuova viabilità del PRI non sono state ancora acquisite al patrimonio comunale;
- Che in particolare, a seguito di frazionamento protocollo 220800 del 11/11/2013 le particelle interessate dalla realizzazione della viabilità interna al PRI su aree di proprietà degli attuatori oggi risultano:
 - Foglio 44 particella 1969 di mq. 375 di proprietà di Tinti Gilberto, Tinti Giancarlo e Tinti Maria Maddalena;
 - Foglio 44 particella 1971 di mq 554 di proprietà Immobiliare Minerva;

BOZZA DI CONVENZIONE

- Foglio 44 particella 1973 di mq. 218 di proprietà di Tinti Gilberto, Tinti Giancarlo e Tinti Maria Maddalena;
- Foglio 44 particella 1976 di mq 1173 di proprietà Tinti Gilberto e Tinti Maddalena;
- Foglio 44 particella 1978 di mq. 337 di proprietà Immobiliare Minerva;
- Che i Soggetti Attuatori furono autorizzati con Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 19.03.2003, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, a presentare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto D2.6, protocollato al numero 5169 in data 31.03.2003.;
- Che in data 08.10.2005, protocollo 16628, i Soggetti Attuatori richiesero la sostituzione e l'integrazione della documentazione presentata con altri elaborati tecnici;
- Che tale Piano Particolareggiato ottenne i seguenti pareri:
 - o favorevole con prescrizione da Commissione per la Qualità ed il Paesaggio (15.12.2005, verbale n.8 e 29.05.2006, verbale 5);
 - o favorevole da Azienda USL Bologna Sud (06.03.2006, Prot. 3578);
 - o favorevole con prescrizione da ARPA (22.05.2006, Prot. 8379);
 - o favorevole da Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio (26.06.2006);
 - o di Compatibilità e coerenza con gli obiettivi del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (17.01.2006, Prot. 755);
 - o favorevole in materia di vincolo sismico della Provincia di Bologna Settore Ambiente Servizio di Pianificazione Paesaggistica Ufficio Tutela e Conservazione del Suolo (28.01.2006, Prot. 1426)
- che il Piano fu depositato per la pubblica visione e per la raccolta delle osservazioni dal 17.11.2005 al 17.12.2005;
- che nei trenta giorni successivi al deposito non pervennero osservazioni;
- che l'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata formulò il parere istruttorio in data 26.06.2006;
- che il progetto del Piano Particolareggiato, costituito dai seguenti elaborati, come previsti dall'art. 49 della L.R. 47/1978 e successive modifiche, e la bozza di Convenzione furono approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del

BOZZA DI CONVENZIONE

28/6/2006 e depositati definitivamente agli atti dell'Unità di Base Urbanistica-Edilizia Privata:

- ELABORATO A** - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- ELABORATO B** - BOZZA DI CONVENZIONE;
- ELABORATO C** - RELAZIONE GEOLOGICA (DOTT. GEOL. DOMENICO BELTRAME);
- ELABORATO D** - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO ex art. 8 Legge 447/95 (DOTT. ANDREA GIACOMINELLI);
- ELABORATO E** - PREVISIONE DI SPESA;
- TAVOLA 1.1** - STATO ATTUALE:
ESTRATTO P.R.G. (1:5000) - PLANIMETRIA CATASTALE (1:2000) VISURE CATASTALI;
- TAVOLA 1.2** - STATO ATTUALE:
ESTRATTO DI P.R.G. (1:5000) – RILIEVO PLANIMETRICO (1:500) - PROFILI DEL TERRENO (1:500) ;
- TAVOLA 1.3** - STATO ATTUALE - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAVOLA 2.1** - PROGETTO:
PLANIVOLUMETRICO E PROFILI (1:500);
- TAVOLA 2.2** - STATO PROGETTO:
PLANIMETRIA CONTENUTI PRESCRITTIVI, STANDARDS URBANISTICI, AREE DA CEDERE, TABELLA DATI DI PROGETTO (1:500) ;
- TAVOLA 3.1** - TIPOLOGIA INDICATIVA DEI FABBRICATI (1:200);
- TAVOLA 3.2** - TIPOLOGIA INDICATIVA DEI FABBRICATI - LOTTO C (1:200);
- TAVOLA 4.1** - PROGETTO:
PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE (FOGNATURE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, RETE ACQUA, RETE GAS, RETE TELEFONICA, RETE ENERGIA ELETTRICA) (1:250);
- TAVOLA 4.2** - PROGETTO: SCHEMA DELLA RETE FOGNARIA (1:250);
- TAVOLA 4.3** - PROGETTO: SCHEMA DI PROGETTO RETE IDRICA E GAS

BOZZA DI CONVENZIONE

(1:250);

TAVOLA 4.4 - PROGETTO: SCHEMA DI PROGETTO RETE ENERGIA
ELETTRICA E TELEFONICA (1:250);

TAVOLA 4.5 - PROGETTO: SCHEMA DI PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE
PUBBLICA (1:250).

PRECISATO inoltre che

il comparto D2.6, pur essendo stato approvato come unico comparto dove intervengono più proprietà, è di fatti costituito da tre lotti edificabili, uno attualmente di proprietà dell'Immobiliare Minerva e Minarini Franco – lotto A, gli altri di proprietà di Tinti Gilberto, Giancarlo e Maria Maddalena – Lotti B e C;

per l'attuazione del comparto sono stati presentati i seguenti Permessi di Costruire:

n. 51/2007 del 11/8/2007 prot. 14144 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione presentato dalla Immobiliare Minerva – Lotto A (gli elaborati tecnici riportano graficamente tutte le aree e le opere interessate dalle urbanizzazioni così come risultanti dall'impianto urbanistico dello strumento attuativo approvato, ma il permesso di costruire ha autorizzato solo quelle relative al lotto A);

n. 28/2007 del 8/6/2007 prot. 9987 e n. 103/2009 del 18/9/2009 prot. 14690 per la costruzione di fabbricato industriale presentati dall'Immobiliare Minerva – Lotto A;

per gli interventi di proprietà Tinti non sono stati presentati ad oggi permessi di costruire;

con delibere di Consiglio Comunale n. 30 e 31 del 6 luglio 2011 sono stati approvati rispettivamente i nuovi strumenti urbanistici del Comune di Pianoro, il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Il Comparto D2.6 è normato dal RUE, secondo i parametri e gli indici previsti dal previgente PRG, ed è classificato come AP_3 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di

BOZZA DI CONVENZIONE

attuazione” normati dall’art. 44 il quale al punto 2 prevede:

“Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora queste non fossero completate, si dovrà procedere ad una variante allo strumento urbanistico che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario”;

gli attuali attuatori in data 25/11/2016 con prot. 0019781, in previsione della scadenza della convenzione urbanistica sottoscritta il 9/1/2007, e non essendo state ultimate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, hanno fatto istanza, ai sensi dell’art. 44 del RUE, di approvazione di modifica al Piano Particolareggiato del comparto D2.6 per approvare una nuova convenzione urbanistica di previsione dei nuovi termini per l’attuazione totale del comparto riconfermando tutti i parametri urbanistici ed edilizi attribuiti al comparto dal previgente PRG;

il nuovo Piano Particolareggiato risulta così costituito dagli stessi elaborati tecnici e di relazione già approvati dal Consiglio Comunale il 28/6/2006 con atto n. 41 e sopra elencati;

il Piano Particolareggiato del Comparto D2.6 e la nuova bozza di convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale in data _____ con delibera n. _____ ai sensi dell’art. 5, comma 13 lettera b) della L. 106/2011 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70, c.d. Decreto Sviluppo;

VISTI

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni;
- i DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;
- il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001;
- la Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2;
- la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni e

BOZZA DI CONVENZIONE

- integrazioni;
- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
 - la Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31;
 - il D.M. 14 settembre 2005- "Norme Tecniche per le costruzioni"
 - il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
 - la Legge Regionale 19 giugno 1984, n. 35;
 - l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 - 20 marzo 2003;
 - il previgente Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pianoro (PRG);
 - il vigente Regolamento Urbanistico edilizio (RUE);
 - la deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 6 maggio 1998, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 850 del 4 marzo 1998 "Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10";
 - la deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 29 giugno 1998, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Approvazione norme procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 4 marzo 1998 "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10".
 -

TUTTO CIO' PREMESSO E VISTO

fra i componenti, in proprio e nelle rappresentanze di cui sopra si è detto, si conviene quanto segue:

ART.1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ART.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata

BOZZA DI CONVENZIONE

del comparto D2.6 - PIANORO NUOVO - PIAN DI MACINA (d'ora in avanti per brevità denominato "PP") disciplinato dall'art. 3.2.3 "Zone da edificare con destinazione prevalentemente produttiva/terziaria/commerciale" punto 6) del previgente PRG con ST di riferimento per il calcolo dell'edificabilità = 13.484 mq. e con ST del comparto = 13.746 mq.

Il progetto del PP prevede, tra l'altro, la realizzazione di mq. 8.090 con destinazione d'uso C1.

Tipi di intervento C3, C4.

Altezza massima = m 15,00

VI = 0,50

Re = 60%

Almeno il 15% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile (sia pubblico che privato), possibilmente alberato, secondo le indicazioni che saranno contenute nel Regolamento Comunale di verde.

Sono fatte salve le altre prescrizioni specifiche contenute nel previgente PRG del Comune di Pianoro, Programma di Riqualificazione Industriale (PRI), Accordo di Programma e Accordo ex art. 18 Legge Regionale 20/2000 nelle parti che interessano il comparto.

ART.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è suddiviso in tre lotti dove sono consentiti interventi di nuovo impianto edilizio destinato all'uso produttivo; le proprietà, in considerazione dell'attuale crisi economica che ha scoraggiato progetti ed investimenti e che di fatti solo il lotto A ha dato avvio agli interventi autorizzati con i relativi permessi di costruire, hanno chiesto la possibilità di attuare il comparto in stralci autonomi e funzionali. Anche le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali in conformità allo schema complessivo relativo a tutti gli stralci approvato con il Piano Particolareggiato. Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico con conseguente accordo tra i diversi proprietari delle aree interessate.

Il termine previsto per l'attuazione del PP viene fissato in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART.4 - QUANTIFICAZIONE E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PP

La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PRG risulta definita dalle seguenti quantità:

Superficie territoriale di riferimento per il calcolo dell'edificabilità = 13.484 mq (St) circa;

Superficie territoriale del comparto = 13.746 mq.;

Indice di utilizzazione territoriale previsto $U_t = 0,6$ St

Superficie Utile massima realizzabile 8.090 mq. da destinare ad "attività manifatturiere industriali ed artigianali".

Le aree individuate dal PP, risultano così definite :

1. standards, previsti dall'art. 1.4.2 delle NTA del PRG vigente:
V1 - verde pubblico attrezzato : mq. 1.375;
P1 + P2: mq. 1.496;
2. superficie fondiaria: mq. 11.780, destinata alla costruzione degli opifici, alla realizzazione di viabilità privata, verde privato e parcheggi pertinenziali (P3).

Le aree destinate a standards, individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato 2.2 - STATO PROGETTO : PLANIMETRIA CONTENUTI PRESCRITTIVI, STANDARDS URBANISTICI, AREE DA CEDERE, TABELLA DATI DI PROGETTO, depositato agli atti del Comune, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita secondo quanto contenuto nel successivo articolo 10 - da parte dei Soggetti Attuatori della convenzione o dei loro aventi causa.

ART.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono a carico dei Soggetti Attuatori a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione del comparto D2.6 - PIANORO NUOVO - PIAN DI MACINA, valutate complessivamente in euro 214.517,00 (duecentoquattordicimilacinquecentodiciassette virgola zero zero), di cui euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero) relativi alla realizzazione del verde, così come individuate negli specifici elaborati grafici e precisamente:

- parcheggi pubblici e relativa viabilità da realizzarsi secondo le indicazioni

BOZZA DI CONVENZIONE

previste nell'elaborato 2.2;

- fognatura acque bianche da realizzarsi secondo le indicazioni previste nell'elaborato 4.1 e 4.2;
- fognatura acque nere da realizzarsi secondo le indicazioni previste nell'elaborato 4.1 e 4.2;
- pubblica illuminazione da realizzarsi secondo le indicazioni previste nell'elaborato 4.1 e 4.5;
- rete elettrica da realizzarsi come da elaborato 4.1 e 4.4;
- rete telefonica da realizzarsi come da elaborato 4.1 e 4.4;
- rete idrica da realizzarsi come da elaborato 4.1 e 4.3;
- rete gas da realizzarsi come da elaborato 4.1 e 4.3;
- verde da realizzarsi secondo le indicazioni previste nell'elaborato 4.1.

Detti importi sono desunti dalla stima di cui all'elaborato E - PREVISIONE DI SPESA, depositato agli atti del Comune.

ART.6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Al momento del rilascio del "Permesso di Costruire", dovrà essere versato al Comune l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria determinati secondo i valori tabellari in vigore al momento della richiesta dei permessi di costruire presentati nei termini previsti dalla normativa vigente.

ART.7- ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

E' fatto obbligo ai Soggetti Attuatori operanti nel comparto di realizzare a proprie cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria e di arredo urbano del PP di cui al precedente articolo 5 sulla base indicativa degli specifici progetti di massima e relative descrizioni delle opere depositati agli atti del Comune e secondo i progetti esecutivi che saranno oggetto di Permesso di Costruire, in modo tale che tali opere siano concluse o comunque rese funzionali in concomitanza al completamento degli edifici.

Ai lavori relativi alle sole opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre i Soggetti Attuatori qualora si avvalgano di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo) - dovranno curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di

BOZZA DI CONVENZIONE

antimafia.

Inoltre le Ditte Concessionarie si dovranno obbligare espressamente per loro e i loro aventi causa a qualsiasi titolo di assumere e sottostare alle relative obbligazioni con il Comune di Pianoro, che dovranno essere dalle Ditte Concessionarie accettate senza alcuna riserva.

I soggetti attuatori, inoltre, a seguito della sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 allegato al Programma di Riqualificazione Industriale, si impegnano a cedere:

1. l'area posta al di fuori del comparto, ricadente all'interno del perimetro di PRI, destinata dal PRG a zona omogenea F4, quale standard di verde pubblico V1, generato dall'attuazione del comparto D2.6;
2. le aree destinate alla realizzazione della viabilità lungo il Torrente Savena per una superficie complessiva di circa mq. 2.400.

Tali aree dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere. La proprietà garantisce la piena e libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da vincoli, ipoteche, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli.

ART.8 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria di competenza del comparto dovranno essere realizzate gratuitamente dai Soggetti Attuatori, previa progettazione esecutiva che dovrà essere concordata e approvata dal Comune di Pianoro, secondo le seguenti modalità:

- tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base dei progetti e delle descrizioni richiamate nella presente convenzione e saranno comunque soggette al rilascio di Permessi di Costruire;
- a seguito della progettazione esecutiva delle opere previste di U1 le perimetrazioni del lotto non potranno subire rettifiche sostanziali dell'andamento dei confini tra parte pubblica da cedere e parti private. In relazione a tale disposto, si potranno attuare quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto;
- la direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione sarà affidata ai tecnici individuati dai Soggetti Attuatori mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata

BOZZA DI CONVENZIONE

dagli Uffici Tecnici comunali;

- potrà essere effettuato un collaudo in corso d'opera da un tecnico abilitato;
- per le opere di illuminazione pubblica delle zone verdi, dei percorsi pedonali e delle zone stradali dovranno essere rispettate le prescrizioni generali dettate da HERA, garantendo luminanza e uniformità luminosa pari a $L_{cd}/m^2 = 2$, $U_o \geq 0,4$, $U_f \geq 0,7$; inoltre si dovranno rispettare le norme e le leggi vigenti sulla riduzione dell'inquinamento luminoso, compresa la L.R. 19 del 29 settembre 2003;
- le fognature dovranno essere realizzate con tubazioni in PVC rigido di tipo UNI 747 tipo 303/1;
- per quanto riguarda le sistemazioni delle zone a verde, le alberature da porre a dimora dovranno avere dimensioni non inferiori a cm 8 di diametro, misurati a 1,30 m da terra, con le essenze previste nell'apposito Regolamento del Verde Comunale;
- per quanto riguarda la realizzazione delle reti gas sarà necessario seguire le modalità costruttive indicate dal gestore;

I cordoli delle zone dei parcheggi a contatto con il traffico veicolare dovranno essere realizzati in granito.

Le sovrastrutture flessibili dei piazzali e dei parcheggi pubblici devono essere calcolate in modo da sopportare il carico derivante dal transito dei mezzi pesanti.

Le opere a confine con la strada del PRI saranno oggetto di un apposito studio che dovrà essere approvato dal Comune di Pianoro e dai tecnici progettisti dell'opera.

ART.9 - COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Qualora prima della cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, gli Attuatori cedessero a terzi parte dei terreni facenti parte del comparto dovranno trasferire ai loro aventi causa gli obblighi previsti dalla presente convenzione. I Soggetti Attuatori potranno costituire un consorzio per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Il consorzio di cui al precedente comma dovrà essere regolato da apposito statuto o atto equivalente nel caso di consorzio di fatto che stabilisca: costituzione, sede, scopo, oggetto, durata del consorzio medesimo, nonché gli organi e le relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART.10 – CESSIONE AL COMUNE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La cessione delle aree meglio individuate nell'elaborato 2.2 e di tutte le opere ed impianti di urbanizzazione primaria previsti nei precedenti articoli avverrà entro sei mesi dalla ultimazione di tutte le opere di sistemazione elencate nei precedenti articoli 5 e 8 o a stralci all'ultimazione dei singoli interventi, in entrambi i casi dopo l'effettuazione di regolare collaudo finale eseguito da tecnico incaricato dal Comune a cura e spese dei Soggetti Attuatori, che potrà altresì eseguire sopralluoghi e svolgere controlli anche durante lo svolgimento dei lavori stessi. L'inizio dei lavori sarà comunicato all'Area Assetto del Territorio e Patrimonio del Comune di Pianoro.

In accordo fra le parti è prevista la possibilità di cedere opere ed impianti non ultimati nella loro interezza, ma funzionalmente completi, a fronte della relazione di collaudo parziale con esito positivo.

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione previa redazione in contraddittorio di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguente all'uso delle medesime.

Il rilascio dei certificati di conformità edilizia è condizionato al collegamento della nuova rete fognaria ai collettori comunali ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 11 - VARIAZIONI

Qualsiasi variante di natura sostanziale, che incida sull'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, potrà essere autorizzata dal Comune solo previa deliberazione da adottarsi nei modi e nelle forme di legge.

Le tipologie edilizie indicate nel PP. (riferimento nell'elaborato 3.1 e 3.2) e la relativa area di sedime corrispondono ad indicazioni di massima formulate nei limiti e con vincoli discendenti dall'art. 13 della L. 1150/1942. In relazione a tali disposti, le suddette indicazioni potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda edilizia senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto o della definizione dei lotti edilizi, così come definito e nei limiti delle norme tecniche di attuazione del PP, tav.

BOZZA DI CONVENZIONE

ELABORATO A.

ART.12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione e di arredo urbano rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori sino all'avvenuto collaudo favorevole fatta eccezione delle opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune come previsto dall'art.10.

La manutenzione del Verde, intesa come sistemazione a verde delle aree a parcheggio pubblico (sfalci dell'erba, come da Regolamento del verde comunale), rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, o del consorzio formatosi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o comunque dei successivi aventi causa.

ART.13 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data della raccomandata a firma dei Soggetti Attuatori attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui ai precedenti artt. 5 e 8.

Il collaudo di cui al precedente comma sarà a carico dell'Soggetti Attuatori e sarà effettuato dai tecnici nominati dall'Amministrazione comunale, come ugualmente si deve operare per l'eventuale collaudo in corso d'opera ai sensi di quanto disposto dall'art. 8.

E' facoltà dei Soggetti Attuatori richiedere il collaudo di stralci funzionali di opere di urbanizzazione anticipatamente rispetto al loro totale completamento. L'esito favorevole dei collaudi determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico ad ogni effetto delle opere stesse entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso l'Amministrazione comunale non prenderà in consegna le aree sistemate a verde se non quando in esse le piantagioni abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione.

A tale scopo per le suddette aree, i Soggetti Attuatori, ad opere ultimate, dovranno richiedere al competente ufficio comunale, una visita di sopralluogo da effettuarsi

BOZZA DI CONVENZIONE

entro 90 (novanta) giorni dalla domanda, che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione delle parti erbose.

Decorso un anno dall'esito favorevole degli adempimenti di cui al punto che precede, verrà effettuato, sempre su richiesta della proprietà, il collaudo delle opere eseguite.

A collaudo favorevole avvenuto si darà corso alla consegna e quindi alla restituzione della relativa fidejussione.

ART.14 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Tutte le costruzioni ed opere previste dal P.P. sono soggette all'obbligo del relativo permesso di costruire. La domanda del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici potrà essere presentata anche prima di quella per il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esecutive, ma dovrà essere rilasciato solo dopo il rilascio di quello per le opere di urbanizzazione esecutive.

Resta inteso che sarà possibile, per i Soggetti Attuatori, ottenere l'agibilità degli edifici, a condizione che risultino ultimate le relative opere di urbanizzazione primaria (collegamento agli impianti a rete e connessione diretta alle infrastrutture ed ai servizi).

I lavori inerenti i fabbricati dovranno essere iniziati previa comunicazione scritta al Comune entro un anno dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire; gli stessi dovranno terminare entro i termini previsti dalle leggi vigenti.

ART.15 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita delle aree e di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del PP i venditori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione in caso di inadempimento.

Negli atti di trasferimento delle aree a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si deve impegnare a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione o a farne espressa ed esplicita menzione.

La mancata osservanza di detti obblighi ed impegni è considerata quale inadempimento contrattuale, con conseguente attivazione delle garanzie ed applicazione delle sanzioni di cui ai seguenti artt. 16, 17 e 18.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART.16 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

A garanzia della esatta e completa osservanza degli impegni assunti dai Soggetti Attuatori firmatari della presente convenzione, verranno confermate a favore del Comune le idonee garanzie fidejussorie bancarie e/o assicurative già presentate e che contengano la clausola che le somme garantite sono pagabili a prima semplice richiesta a mezzo raccomandata, ogni eccezione rimossa, e nonostante eventuali opposizioni da parte degli stessi, e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e con l'intesa che ciascuna fidejussione sarà valida e duratura fino all'espressa dichiarazione liberatoria del Comune di Pianoro o, in alternativa, fino alla restituzione dell'atto originale. Il foro competente a giudicare sarà

esclusivamente il Foro di Bologna.

Si riportano di seguito le fidejussioni che rimaranno attive ed i relativi importi:

- quanto ad Euro 167.774,00 (centosessantasettemilasettecentosettantaquattro virgola zero zero) per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 (escluso il verde pubblico), pari al 80% della spesa prevista per le opere da realizzare;
- quanto ad Euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero) per le opere di verde pari alla spesa prevista per le opere da realizzare.

Tali fidejussioni dovranno essere adeguate a cadenza biennale, quelle relative alle opere di urbanizzazione sulla base dell'indice ISTAT fabbricati.

La fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione primaria sarà svincolata a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere medesime o ridotta proporzionalmente a seguito degli eventuali collaudi parziali sulla base delle quantità effettivamente realizzate.

Per le opere di verde la fidejussione relativa verrà svincolata così come convenuto al precedente art.13.

ART.17 - INADEMPIENZE

L'amministrazione comunale in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a giorni 90 (novanta).

In caso di inadempienze all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore

BOZZA DI CONVENZIONE

termine ad ottemperare di giorni 30 (trenta) il Comune provvederà direttamente alla esecuzione delle opere con incameramento della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere.

ART.18 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Si vuole qui in particolare fare riferimento alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché alle vigenti leggi regionali, nel caso di mancata realizzazione di opere di arredo urbano, approntamento aree e mitigazione ed inosservanza delle destinazioni d'uso.

ART.19 – CONTESTAZIONI – DEROGA ALLA GIURISDIZIONE E CLAUSOLA ARBITRALE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento edilizio ed alle norme di attuazione del P.R.G. vigenti attualmente nel Comune di Pianoro.

Per la risoluzione d'ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione, esecuzione, e risoluzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora al giudice ordinario del competente Foro di Bologna.

ART. 20 - SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune a cura del Notaio entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori.

Agli effetti della trascrizione i soggetti attuatori dichiarano che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione di loro rispettiva proprietà sono identificate in Catasto come segue:

di proprietà di Immobiliare Minerva S.r.l.

Catasto Terreni, Comune Pianoro, foglio 44:

- **particella 1695**, di are 33.39;
- **particella 1697**, di are 2.52;
- **particella 1904**, di are 0.30;

BOZZA DI CONVENZIONE

- **particella 1971**, di are 5.54;
- **particella 1972**, di are 5.40;
- **particella 1977**, di are 10.23;
- **particella 1978**, di are 3.37;

di proprietà di Franco MINARINI

Catasto Terreni, Comune Pianoro, foglio 44:

- **particella 1696**, di are 9.62;
- **particella 1904**, di are 0.30;

di proprietà Maria Maddalena Tinti in ragione di 1/2 e di Giancarlo Tinti e di Gilberto Tinti ~~Gilberto~~ in ragione di 1/4 ciascuno

Catasto Terreni, Comune Pianoro, foglio 44:

- **particella 1968**, di are 13.22;
- **particella 1969**, di are 3.75;
- **particella 1970**, di are 0.09;
- **particella 1973**, di are 2.18;
- **particella 1974**, di are 51.76;

di proprietà di Tinti Gilberto e Tinti Maria Maddalena in ragione di 1/2 ciascuno

Catasto Terreni, Comune Pianoro, foglio 44:

- **particella 496 sub 9 (parte)**;
- **particella 1975** di are 1.36 (ENTE URBANO, Catasto Fabbricati, cat. F/1);
- **particella 1976** di are 11.73 (ENTE URBANO, Catasto Fabbricati, cat. F/1);

Il sub 9 della particella 496 identifica l'area cortiliva esclusiva del sub 8 della particella 496 (Laboratorio). Con l'indicazione "particella 496 sub 9 (parte)" si deve intendere la sola porzione del sub 9 ricompresa all'interno del perimetro del Comparto D2.6.

Si precisa che compresa nell'oggetto della presente convenzione è la sola porzione del sub 9 ricompresa all'interno del perimetro del Comparto D2.6, individuata appunto nella presente convenzione come "particella 496 sub 9 (parte)".

CESSIONE AREE CONNESSE ALLA VIABILITA' INTERNA AL PERIMETRO DEL PRI

In esecuzione del Piano di Riqualificazione Industriale (PRI), approvato con Delibera

BOZZA DI CONVENZIONE

n. 16 del 24.02.2005 dal Consiglio Comunale e sottoscritto dai privati proprietari delle aree inserite nel suo perimetro, il Comune ha realizzato la viabilità interna di Via del Savena che interessa sia aree comunali sia di proprietà privata. I privati, con il suddetto Accordo di Programma, si sono impegnati alla cessione gratuita delle aree necessarie per la viabilità tra le quali le seguenti particelle del foglio 44 di proprietà degli attuatori del comparto D2.6:

- 1969 di are 3.75 di proprietà Maria Maddalena Tinti in ragione di 1/2 e di Giancarlo Tinti e di Gilberto Tinti in ragione di 1/4 ciascuno
- 1971 di are 5.54 di proprietà di Immobiliare Minerva S.r.l
- 1973 di are 2.18 di proprietà Maria Maddalena Tinti in ragione di 1/2 e di Giancarlo Tinti e di Gilberto Tinti in ragione di 1/4 ciascuno
- 1976 di are 11.73 di proprietà di Tinti Gilberto e Tinti Maria Maddalena in ragione di 1/2 ciascuno
- 1978 di are 3.37 di proprietà di Immobiliare Minerva S.r.l

Cessione delle suddette particelle

Il Comune di Pianoro, che come sopra rappresentato, accetta ed acquista le aree destinate a viabilità pubblica e attualmente identificate nel catasto terreni di detto Comune al foglio 44 con le particelle:

1969 di are 3.75

1971 di are 5.54

1973 di are 2.18

1976 di are 11.73

1978 di are 3.37

Tutte quali raffigurate nell'estratto di mappa Catastale che per precisa identificazione si allega sotto la lettera _____ per i quali, solo ai fini fiscali si dichiara il valore di € _____; Si allega altresì sotto la lettera _____, il prescritto Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Pianoro il _____;
(parte riservata in specifico alla compilazione del Notaio)

CESSIONE DELLO STANDARD DI VERDE PUBBLICO ESTERNO AL COMPARTO

BOZZA DI CONVENZIONE

D2.6

Il Comune, con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la Realizzazione del PRI, si è impegnato nei confronti degli attuatori del Comparto D2.6 a consentire la possibilità di reperire lo standard di verde pubblico previsto per l'attuazione del comparto all'interno di un'area esterna al perimetro di questo e ad acquisirla gratuitamente al fine di realizzare gli interventi di tutela e valorizzazione fluviale previsti dal PRI. Le aree interessate sono distinte al Catasto del Comune di Pianoro con le seguenti particelle del foglio 44:

- 1975 di are 1.36 di proprietà di Tinti Gilberto e Tinti Maria Maddalena in ragione di 1/2 ciascuno

- 1968 di are 13.22 di proprietà Maria Maddalena Tinti in ragione di 1/2 e di Giancarlo Tinti e di Gilberto Tinti in ragione di 1/4 ciascuno

- 1977 di are 10.23 di proprietà di Immobiliare Minerva S.r.l

Cessione delle suddette particelle

Il Comune di Pianoro, che come sopra rappresentato, accetta ed acquista le aree destinate a verde pubblico e attualmente identificato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 44 con le particelle

1975 di are 1.36

1968 di are 13.22

1977 di are 10.23

Tutte quali raffigurate nell'estratto di mappa Catastale che per precisa identificazione si allega sotto la lettera _____ per i quali, solo ai fini fiscali si dichiara il valore di € _____; Si allega altresì sotto la lettera _____, il prescritto Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Pianoro il _____;
(parte riservata in specifico alla compilazione del Notaio)

Letto, confermato e sottoscritto.



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO D2.6 – PIAN DI MACINA –
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 44 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIOA (RUE)
VIGENTE**

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)
RESI CON FIRMA DIGITALE SULLA
PROPOSTA N. 176 DEL 20/12/2016**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla REGOLARITA' TECNICA , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 20/12/2016	IL DIRIGENTE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO Luca Lenzi



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Gabriele Minghetti

Il Segretario Generale
Giuseppina Crisci

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).