



# COMUNE DI PIANORO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **138** del **06/12/2017**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO RESIDENZIALE C.10 - GINEPRETO NEL CAPOLUOGO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) VIGENTE.**

---

Il giorno **06 dicembre 2017** alle ore **15:00** 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	presente
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 C.10 del previgente PRG del Capoluogo è già oggetto di una convenzione urbanistica sottoscritta tra il Comune di Pianoro e la Soc. Edilpianoro spa, i signori Maccagnani Giulio, Venturi Luciana, Maccagnani Daniele, Maccagnani Raffaele, Milani Francesco, Naldi Ermanna, Milani Simona, Passini Ines, Lanzarini Ivan il 15 aprile 2009, Notaio Dott. Vincenzo Maria Santorto, repertorio 120247, raccolta 26893, registrata il 11/5/2009 al n. 4451;

- che la suddetta convenzione urbanistica regola gli interventi di un'area che il previgente PRG all'art. 3.2.1 ha classificato come Zona C "Zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali" ed in particolare ne ha previsto l'attuazione come zona C.10 – Ginepreto mediante strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata o pubblica;
- che alla suddetta zona, con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 26 settembre 2007 è stata assegnata una capacità edificatoria in termini di Superficie Utile ammissibile pari a mq. 5.800 ripartita tra i soggetti attuatori firmatari della convenzione come segue:
  - 1) "Edilpianoro Spa. mq 3.229,6;
  - 2) "gruppo familiare Maccagnani mq 1.124,55;
  - 3) "gruppo familiare Milani mq 1.124,55;
  - 4) "gruppo familiare Lanzarini mq 321,30;
- che in data 15 aprile 2009 i gruppi familiari Maccagnani, Milani e Lanzarini hanno ceduto la capacità edificatoria con atto di vendita a ministero Notaio Santoro rep.120.248 raccolta 26.894 ed in data 15 aprile 2009 hanno firmato un Atto di ricomposizione fondiaria, a ministero Notaio Santoro del 15.04.2009, rep.120.252 raccolta 26.896, che ha ripartito le capacità edificatorie in termini di Su come segue:
  - 1) EDILPIANORO S.P.A., mq 5.160,00;
  - 2) gruppo familiare Maccagnani, mq 320,00;
  - 3) gruppo familiare Milani, mq 160,00;
  - 4) gruppo familiare Lanzarini, mq 160,00;
- che l'area del comparto C.10 - Ginepreto è classificata dal RUE come AC\_2 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" normati dall'art. 39 del RUE stesso;
- che la convenzione urbanistica tra il Comune e i soggetti attuatori sottoscritta in data 15.4.2009, davanti al Notaio Dott. Vincenzo Maria Santoro è in scadenza 14.4.2019;
- che in data 6.10.2017 è pervenuta al prot. n. 17366 da parte della Società Edilpianoro Srl, maggiore detentrica della capacità edificatoria del comparto in parola e attuatrice delle opere di urbanizzazione previste, la richiesta di una modifica alla convenzione urbanistica sottoscritta per la definizione delle nuovi assetti proprietari delle aree e della Su generata, nonché per la definizione dell'attuazione a stralci del comparto C.10 – Ginepreto;
- che gli obblighi convenzionali previsti dalla suddetta convenzione urbanistica, pur non essendo in imminente scadenza, non potranno essere assolti nei tempi previsti per motivazioni oggettive scaturenti dalla crisi economica che ha interessato anche il nostro territorio, per cui è stato richiesto di riapprovare il piano particolareggiato per consentire l'ultimazione delle opere di urbanizzazione con il nuovo assetto proprietario nel frattempo modificatosi;
- che la documentazione necessaria per la modifica alla convenzione urbanistica e i relativi elaborati sono stati presentati il 1/12/2017 con protocollo 20646;

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. 39 del RUE "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" al punto 2 prevede: "Qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto";

#### Precisato inoltre

- che nel caso specifico del Piano Particolareggiato del comparto C.10 – Ginepreto le opere di urbanizzazione non sono state ancora ultimate per cui bisogna procedere alla riapprovazione del Piano e della nuova convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 39 del vigente RUE;
- 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 come identificati nella tavola 3S – Stralci di attuazione delle opere di urbanizzazione;
- che la suddetta convenzione riporta il nuovo assetto proprietario delle superfici utili realizzabili nei lotti, conferma la presentazione delle polizze fideiussorie a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e da cedere successivamente e gratuitamente al Comune dopo il loro collaudo e della loro attuazione a stralci;
- che si interviene con il presente atto per approvare il nuovo schema di convenzione, che stabilisce anche i nuovi termini per la conclusione del piano, e per riapprovare il Piano Particolareggiato, non in variante allo strumento urbanistico, con i parametri edilizi e urbanistici stabiliti dal previgente PRG così come determinato dall'art. 39 del vigente RUE;

#### Evidenziato

- che, 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 ritiene opportuno concedere agli attuatori il tempo necessario per assolvere agli obblighi convenzionali sia di natura urbanistica sia pubblicitici in particolare per vedere realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel perimetro del Piano Particolareggiato del Comparto C.10 - Ginepreto e nell'interesse di poter acquisire gratuitamente tutti gli standard pubblici previsti dallo stesso;
- che il Piano Particolareggiato C.10-Ginepreto 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;
- che il Piano risulta composto dagli stessi elaborati grafici approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 4 marzo 2009 elencati come segue e con l'aggiunta della Tavola 3S relativa alla rappresentazione degli stralci di attuazione:

Tav. 1 – Estratto di PRG e catastale

Tav. 2 – Rilievo

Tav. 3 – Planimetria Generale di Progetto

Tav. 4 – Rete ENEL e Telecom

Tav. 5 – Rete illuminazione Pubblica

Tav. 6 – Rete Acquedotto e Gas  
Tav. 7 – Progetto fognature – relazioni e calcoli  
Tav. 7a – Planimetria generale – corografia – rete fogne nere – rete fogne bianche  
Tav. 7b – Planimetria generale scarico rete fogne bianche  
Tav. 7c – Profilo fogne bianche  
Tav. 7d – Profilo fogne nere  
Tav. 7e – Sezioni  
Tav. 7f – Particolari manufatti idraulici  
Tav. 7g – Impianto trattamento acqua 1° pioggia  
Tav. 8 – Sezioni stradali  
Tav. 9 – Tipologia Edilizia A  
Tav. 10 – Tipologia edilizia B  
Tav. 11 – Tipologie edilizie C/D  
Tav. 12 – Tipologia edilizia E  
Tav. 13 – Tipologia edilizia F  
Tav. 14 – Tipologia edilizia G  
Tav. 15 – Progetto del verde e particolare svincolo  
Tav. 15 ins – Progetto del verde  
Tav. 15 bis – Progetto del verde  
Tav. 16 – Profili e sezioni  
Tav. 17 – Sezione 1-1 sterri e riporti  
Tav. R1 – Relazione illustrativa e previsione di spesa  
Tav. R2 – Norme tecniche d'attuazione  
Tav. R3 – Schema di convenzione  
Tav. R4 – Documentazione fotografica  
TAV. 3S –Stralci di attuazione opere urbanizzazione  
Studio Geologico-Tecnico dei terreni – relazione di fattibilità  
Valutazione previsionale di clima acustico  
Studio acustico  
Progetto di Illuminazione Pubblica  
Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura VAS;

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;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.8.2000 n. 267), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi sulla proposta di deliberazione e sottoscritti con firma digitale rispettivamente dal Responsabile dell'Area interessata e dal Responsabile Finanziario;

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. 39 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 C.10-Ginepreto 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 sono 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 1, lettera a) 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.



della società "**EDILPIANORO srl in liquidazione.**", con sede in Pianoro (BO), via del Lavoro n.2, capitale sociale Euro 100,00, codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 02263650372, al presente atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società suddetta in data

di seguito definita semplicemente "**EDILPIANORO**";

- MACCAGNANI DANIELE, nato a Pianoro (BO) il 16 settembre 1968, codice fiscale MCC DNL 68P16 G570Y, coniugato in regime di separazione dei beni;

- MACCAGNANI RAFFAELE, nato a Bologna il 24 agosto 1969, codice fiscale MCC RFL 69M24 A944X, celibe,

tutti residenti a Pianoro (BO), via del Lavoro n.10,

soggetti che congiuntamente verranno per brevità denominati "**gruppo familiare Maccagnani**";

- MILANI SIMONA, nata a Bologna il 24 marzo 1973, codice fiscale MLN SMN 73C64 A944Q, nubile;

tutti residenti a Pianoro (BO), via del Lavoro n.14,

soggetti che congiuntamente verranno per brevità denominati "**gruppo familiare Milani**";

-GELSOMINI MILENA nata a Pianoro (BO) il 19- settembre 1959,codice fiscale GLSMNL59P59G570P;

- PASSINI INES, nata a Montese (MO) l'11 gennaio 1946, codice fiscale PSS NSI 46A51 F642M, vedova;

- LANZARINI IVAN, nato a Bologna il 13 maggio 1973, codice fiscale LNZ VNI 73E13 A944E, celibe;

-SOGARO SERGIO nato a Napoli il 12 dicembre 1959,codice fiscale SGRSRG59T12F839S,

residenti a Pianoro (BO), via del Lavoro n.18,

soggetti che congiuntamente verranno per brevità denominati "**gruppo familiare**

**Lanzarini**";

soggetti congiuntamente definiti nel seguito per brevità "**Soggetti Attuatori**".

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri per il presente atto io notaio sono certo, i quali

PREMESSO:

a) con delibera n. 33 del 11.02.2002 della Giunta Provinciale di Bologna, esecutiva, è stata approvata la variante Generale al Piano Regolatore Generale (di seguito chiamato per brevità P.R.G.) del Comune di Pianoro (BO);

b) con delibera n. 23 del 23.04.2002 il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Pluriennale d'Attuazione del P.R.G.;

c) con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 11.04.2003 è stata approvata la variante specifica al P.R.G. del Comune di Pianoro;

d) il P.R.G. art. 3.2.1 classifica le Zone C come "zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali" da attuarsi salvo diversa indicazione di scheda, attraverso strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata o di iniziativa pubblica; in particolare, prevede l'attuazione di una **zona C.10.- Ginepreto**.

e) con delibera del Consiglio Comunale di Pianoro n. 32 dell'11 aprile 2007 è stata adottata una variante al P.R.G., che veniva approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 63 del 26 settembre 2007 e che prevede per detta Zona C.10 una capacità edificatoria in termini di Superficie Utile massima ammissibile nella misura di mq 5.800 sull'area corrispondente ai mappali censiti al catasto terreni del Comune di Pianoro al Foglio 36, particelle 175 di mq. 1.591; ex 534 di mq. 5.189 ora 1325 – 1326 – 1327 – 1328 – 1329 e 1330; ex 535 di mq. 2.865 ora 1321 – 1322 – 1323 e

1324; ex 665 di mq. 220 ora 1331 e 1332; 666 di mq.135; ex 667 di mq.952 ora 1318

– 1319 e 1320; 668 di mq.48; ex 567 ente urbano di mq. 3.498 ora 1313 – 1314 –

1315 – 1316 e 1317; ex 189 di mq. 21.546 ora dal 1303 al 1312 compresi;

f) i Soggetti Attuatori erano proprietari delle aree ricomprese nel perimetro del Comparto, come rappresentato nella tavola n 3 del Piano Attuativo e che ad ognuno di essi spettavano le seguenti capacità edificatorie:

1) "EDILPIANORO S.P.A.", mq 3.229,6;

2) "gruppo familiare Maccagnani", mq 1.124,55;

3) "gruppo familiare Milani", mq 1.124,55;

4) "gruppo familiare Lanzarini", mq 321,30;

per un totale di Su mq 5.800,00;

- successivamente in data 15 aprile 2009 i gruppi familiari Maccagnani, Milani e Lanzarini hanno ceduto la capacità edificatoria con atto di vendita a ministero Notaio Santoro rep.120.248 raccolta 26.894,

- in data 15 aprile 2009 è stata firmato un Atto di ricomposizione fondiaria a ministero Notaio Santoro del 15-04-2009, rep.120.252 raccolta 26.896, che ripartisce le capacità edificatorie come segue:

1) "EDILPIANORO S.P.A.", mq 5.160,00;

2) "gruppo familiare Maccagnani", mq 320,00;

3) "gruppo familiare Milani", mq 160,00;

4) "gruppo familiare Lanzarini", mq 160,00;

per un totale di Su mq 5.800,00;

g) l'attuazione del Comparto è stata subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato presentato su richiesta dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 25 L.R. n. 47/78, previa autorizzazione mediante apposita delibera della Giunta Municipale;

h) conseguentemente i Soggetti Attuatori hanno inoltrato in data 22/10/2007 una richiesta al Comune di Pianoro registrata al Protocollo Generale al n. 17879, finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione a presentare un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata nell'area catastalmente sopra identificata;

i) il Comune di Pianoro, con delibera della Giunta Municipale n. 84 dell' 11/07/2007 ha autorizzato i Soggetti Attuatori a presentare il citato strumento urbanistico;

j) i Soggetti Attuatori, in data 21 aprile 2008 hanno presentato al Comune di Pianoro con protocollo n. 7013 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata riguardante l'area sopra identificata;

k) il Piano Particolareggiato è stato redatto dall'Architetto Elisabetta Pareschi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Bologna al n. 2431;

l) le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., per la Zona C.10, usi, interventi, capacità edificatoria, indicazioni e prescrizioni, come segue:

**Usi ammessi:** a.1); b2.1.1.A), b2.1.1.NA); b3, b4, b5 fino a 250 mq di Su complessivamente;

**Tipi di intervento:** C3, C4;

**Su max ammissibile:** mq 5.800;

**Altezza massima:** H = 12,50m;

**P1 e P2 =** mq. 1.740;

**V1 e V2 =** mq. 14.000

Gli standards sono stati calcolati per l'uso a1), per gli altri usi che comportano coefficienti maggiori dovranno essere reperite le ulteriori quantità di V e P;

**Aree da cedere:** È prevista la cessione di aree con destinazione a verde pubblico quale ampliamento del Parco del Gualando, oltre ad aree pubbliche quali polmone verde verso la Via Nazionale e verde di arredo urbano, con un minimo di mq 14.000.

É prevista inoltre la cessione delle aree per strade, pista ciclabile, marciapiedi e parcheggi pubblici, di cui dovrà essere garantita la dotazione minima prevista in relazione agli usi effettivamente insediati; per la collocazione si rimanda agli elaborati del piano urbanistico attuativo.

**Distanze:** D = 5 mt. dai confini di zona (tranne che con le altre zone B, C, D per le quali sono ammesse distanze tra 0 e 5 mt con l'accordo dei confinanti) e 5 mt dai confini di proprietà o distanze comprese tra 0 e 5 mt con l'accordo dei confinanti.

**Rapporto di copertura** = come risultante dallo strumento attuativo;

**Verde permeabile** come risultante dallo strumento attuativo.

**Prescrizioni particolari:** La fase di attuazione del comparto dovrà prevedere un'accurata caratterizzazione del contributo energetico acustico relativo alle sorgenti di rumore al fine di predisporre le più idonee mitigazioni per migliorare il clima acustico dell'area. I criteri progettuali del comparto dovranno mettere in campo gli accorgimenti eventualmente necessari ad attenuare la propagazione sonora.

L'intervento è subordinato alla verifica delle condizioni al contorno dell'intervento stesso relativamente alla accessibilità dell'area stessa e alla funzionalità del rapporto col sistema stradale esistente. Tale verifica sarà effettuata nell'ambito dello strumento urbanistico preventivo di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale;

m) in forza dei disposti di legge, ed in particolare dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, l'attuazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune e i Soggetti Attuatori;

n) per gli elaborati grafici costituenti il suddetto Piano Particolareggiato si fa espresso richiamo a quelli acquisiti agli atti del Comune in allegato alla deliberazione di C.C. n.ro 19 del 04 marzo 2009 con la quale è stato approvato;

o) i suddetti elaborati grafici che riguardano il Piano Particolareggiato dell'intero

Comparto C.10 risultano essere i seguenti:

Tav. 1 – Estratto di PRG e catastale

Tav. 2 – Rilievo

Tav. 3 – Planimetria Generale di Progetto

Tav. 4 – Rete ENEL e Telecom

Tav. 5 – Rete illuminazione Pubblica

Tav. 6 – Rete Acquedotto e Gas

Tav. 7 – Progetto fognature – relazioni e calcoli

Tav 7a – Planimetria generale – corografia – rete fogne nere – rete fogne bianche

Tav. 7b – Planimetria generale scarico rete fogne bianche

Tav. 7c – Profilo fogne bianche

Tav. 7d – Profilo fogne nere

Tav. 7e – Sezioni

Tav. 7f – Particolari manufatti idraulici

Tav. 7g – Impianto trattamento acqua 1° pioggia

Tav. 8 – Sezioni stradali

Tav. 9 – Tipologia Edilizia A

Tav. 10 – Tipologia edilizia B

Tav. 11 – Tipologie edilizie C/D

Tav. 12 – Tipologia edilizia E

Tav. 13 – Tipologia edilizia F

Tav. 14 – Tipologia edilizia G

Tav. 15 – Progetto del verde e particolare svincolo

Tav. 15 ins – Progetto del verde

Tav. 15 bis – Progetto del verde

Tav. 16 – Profili e sezioni

Tav. 17 – Sezione 1-1 sterri e riporti

Tav. R1 – Relazione illustrativa e previsione di spesa

Tav. R2 – Norme tecniche d'attuazione

Tav. R3 – Schema di convenzione

Tav. R4 – Documentazione fotografica

TAV. 3S –Stralci di attuazione opere urbanizzazione

- Studio Geologico-Tecnico dei terreni – relazione di fattibilità

- Valutazione previsionale di clima acustico

- Studio acustico

- Progetto di Illuminazione Pubblica

–Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura VAS

p) tale piano ha ottenuto i seguenti pareri:

- favorevole a condizioni della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paisaggio in data 18.02.2009 verbale n. 2;

- favorevole dell'Azienda USL Bologna Sud in data 10.11.2008 con ns Prot. n. 19558;

- favorevole a condizioni dell'ARPA in data 13.11.2008 con ns Prot. n. 19558;

- favorevole a condizioni dell'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio in data 03.03.2009;

- esaminato il rapporto preliminare prodotto al fine della verifica di assoggettabilità, con delibera n. 7 del 22/01/2009, immediatamente esecutiva, la Giunta della Provincia di Bologna, escludeva il piano dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 avente per titolo "Ulteriori disposizioni corret-

tive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale";

q) tale piano è stato pubblicato nelle forme di legge dal 15.05.2008 al 14.06.2008

r) nel periodo di pubblicazione e nei trenta giorni successivi al deposito, non sono state presentate osservazioni al suddetto Piano Particolareggiato;

s) con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 04 marzo 2009 è stato approvato il Piano Particolareggiato del Comparto " C.10" e la relativa convenzione;

t) - in data 15 aprile 2009, è stata firmata la convenzione urbanistica per l'attuazione del PP di iniziativa privata comparto C10, a ministero Notaio Santoro, rep.120.247, raccolta 26.893;

u) - nella suddetta convenzione, all'art. 5, era prevista l'attuazione delle opere di urbanizzazione anche per stralci autonomi;

v)- in data 29-10-2009 è stato presentato il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e rilasciato il 10 agosto 2012 con PG 107/2009, per l'inizio delle quali è stata in seguito richiesta una proroga;

z) - che è già stato realizzato l'accesso viario sulla provinciale Futa, che collega la suddetta strada con l'area di intervento;

Dato atto che

In data 6/11/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 3° è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);

che in data 6/7/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 31 è stato approvato Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

che il Comparto C10 è normato dal RUE, secondo i parametri e gli indici previsti dal previgente PRG, ed è classificato come AC\_2 "Aree edificabili per funzioni prevalen-

temente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione” normati dall’art. 39 il quale al punto 2 prevede: “Qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l’obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedersi non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all’epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all’espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto”;

gli attuali attuatori, per mezzo della Soc. Edilpianoro Srl in liquidazione da essi delegata. in data 6/10/2017 con prot. 17366 , in previsione della scadenza della convenzione urbanistica sottoscritta il 15/4/2009, alla luce dell’attuale congiuntura di crisi economica ed in particolare crisi dell’edilizia, non essendo state ultimate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, hanno fatto istanza, ai sensi dell’art. 39 del RUE, di modifica al Piano Particolareggiato del comparto C10 per approvare una nuova convenzione urbanistica di previsione dei nuovi termini per l’attuazione totale del comparto e per meglio individuare gli stralci di attuazione, gli importi delle opere di urbanizzazione relative e il cronoprogramma di attuazione 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 con Delibera di Consiglio Comunale

n. 19 del 4 marzo 2009 come elencati alla precedente lettera o);

la presente convenzione e il Piano Particolareggiato del Comparto C10, confermativo dei termini, contenuti e parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario, sono stati approvati dalla Giunta Comunale in data ..... con delibera n. ....

#### VISTO

- la Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni;

- i D.D.M.M. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;

- la Legge Regionale 12.01.1978 n. 2;

- la Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

- la Legge 20/2000;

- la Legge Regionale 25.11.2002 n. 31;

- la Legge 2 febbraio 1974 n.64;

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- il D.M. 14 settembre 2005;

- la delibera di Giunta Regionale n. 1677 del 24.10.2005;

- la L.R. 15/2013 e s.m.i.;

-la delibera della Giunta Municipale n. 98 del 06.05.1998, 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 04.03.1998 "Tabelle parametriche di definizione degli oneri di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10";

- la delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 29.06.1998, 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 04.03.1998 "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

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1- Contenuti in premessa.

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 - Oggetto della convenzione.

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "C.10", da realizzare sull'area già censita al catasto terreni del Comune di Pianoro al Foglio 36, particelle 175 di mq. 1.591; ex 534 di mq. 5.189 ora 1325 – 1326 – 1327 – 1328 – 1329 e 1330; ex 535 di mq. 2.865 ora 1321 – 1322 – 1323 e 1324; ex 665 di mq. 220 ora 1331 e 1332; 666 di mq.135; ex 667 di mq.952 ora 1318 – 1319 e 1320; 668 di mq.48; ex 567 ente urbano di mq. 3.498 ora 1313 – 1314 – 1315 – 1316 e 1317; ex 189 di mq. 21.546 ora dal 1303 al 1312 compresi; come al punto d) delle premesse, corrispondente alla zona C.10, facente parte delle Zone C, destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, disciplinata dall' art. 3.2.2 delle N.T.A. del previgente PRG.

Il progetto del piano particolareggiato prevede sull'area sopra definita la realizzazione di mq 5.800 di Su, mediante intervento di tipo:

C3 (NUOVO IMPIANTO EDILIZIO);

C4 (INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE);

con le seguenti destinazioni d'uso ammissibili, secondo la definizione degli usi di cui

all'art. 1.4.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del previgente PRG:

- a1) residenza (e relativi accessori);

e con la facoltà, fino al 30% della S.u. ammessa, di localizzare le seguenti destinazioni d'uso, fatta salva la verifica degli standards urbanistici generati da tali usi:

- b2.1.1.A) (Commercio al dettaglio merceologia alimentare fino a 250 mq di SV);
- b2.1.1.NA) (Commercio al dettaglio merceologia non alimentare fino a 250 mq di SV);
- b3) esercizi pubblici quali attività di somministrazione alimenti e bevande come ad esempio bar, buvette, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- b4) attività di artigianato di servizio alla persona, alla casa agli automezzi (compresi cicli e motocicli);
- b5) (attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriale, studi tecnici e professionali ed altre attività terziarie, direzionali, finanziarie e assicurative non ricadenti nell'uso b1), magazzini < 200 mq).
- **Su max ammissibile:** mq 5.800;
- **Altezza massima:** H = 12,50 m;
- **P1 e P2** = mq. 1.740;
- **V1 e V2** = mq. 14.000

Art. 3 - Destinazione delle aree interessate dal Piano Particolareggiato.

Le aree comprese nel perimetro attuativo del Piano Particolareggiato sono identificate, dimensionate e destinate come segue e come rappresentato nella citata Tav. n. 3 del Piano Particolareggiato:

**a) Standard e dotazioni:**

Il Piano Particolareggiato destina l'intera capacità edificatoria del Comparto "C.10"

all'uso residenziale. Gli standard richiesti sono calcolati in base alla suddetta ipotesi di Piano, come previsto dall'art 1.4.2 punto 6 delle N.TA. del PRG previgente e come identificati nella Tav. n.3 del Piano Particolareggiato e con il presente atto non modificati.

Nel caso in cui i progetti degli edifici da realizzare prevedano destinazioni d'uso diverse dalla ipotesi progettuale sopra specificata e che i nuovi elementi generino standards di P in quantità minori rispetto a quanto specificato ai punti successivi tali modifiche non richiederanno varianti alla presente convenzione e al Piano Particolareggiato, fermo restando che le aree per standards che dovranno essere cedute al Comune rimangono le medesime previste dal presente Piano Particolareggiato.

#### **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**

La superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1) è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico. Si tratta nella fattispecie di quanto segue:

- Aree destinate a strade e marciapiedi, previste dal Piano Particolareggiato, come risultante da elaborati grafici;

Le superfici corrispondenti a tali aree U1 restano vincolate all'uso pubblico, e come tale verranno cedute gratuitamente al Comune complete delle relative opere, come meglio specificato nel successivo Art. 8.

#### **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2) è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

Si tratta nella fattispecie di quanto segue:

A mente dell'art. art. 3.2.1 delle NTA del PRG "In tutte le zone "C" devono essere ceduti nella misura minima di 30 mq per abitante teorico convenzionale [1 ab. teorico =  $(Su/25) \times 0,75$ ], come previsto dalla LR n.47/78 e successive modifiche ed integrazioni. In linea di massima i 30 mq di standards s'intendono suddivisi in 10 mq di Parcheggi e 20 mq di Verde;

- Area destinata a Verde Pubblico V2 prevista dal Piano Particolareggiato = mq, 14.220 circa, superiori ai mq. 14.000 richiesti da scheda del PRG, in misura ben maggiore rispetto allo standard minimo previsto in generale per le Zone C.

È prevista per il Comparto in parola la cessione di aree destinate all'ampliamento del Parco del Gualando, oltre ad aree pubbliche quali polmone verde verso la Via Nazionale e verde di arredo urbano.

#### **Standard totale richiesto**

abitanti teorici = n. 174;

- mq  $174 \times 30 =$  mq 5.220;

- di cui Area destinata a Parcheggi Pubblici di tipo P2 =  $1/3$  di 5220 = mq 1.740;

di cui Area destinata a Verde Pubblico di tipo V2 >  $2/3$  di 5220 = mq 3.480;

- V2 previsti dalla scheda del PRG come standard di verde e ampliamento del Parco del Gualando. mq 14.000.

#### **Standard totale reperito**

- Area destinata a Parcheggi Pubblici di tipo P2 circa mq 2.340,00;

-Area destinata a Verde Pubblico di tipo V2 circa mq 14.220,00;

superiore a quanto previsto nelle NTA.

Le superfici corrispondenti a tali aree U2 restano vincolate all'uso pubblico, e come tale verranno cedute gratuitamente al Comune, come meglio specificato nel succes-

sivo Art. 8.

### **Parcheggi pertinenziali di tipo P3 di libero e gratuito accesso**

A mente dell'art.1.4.2 del previgente PRG che prevede che almeno il 50% di tali parcheggi sia lasciato all'utilizzo comune degli utenti dell'intervento edilizio che li ha generati, di libero e gratuito accesso e ubicati in modo funzionale all'uso o agli usi cui sono collegati:

- dotazione richiesta = 50% di 0,37 mq/mq di S.u. = mq 1.073,00

- dotazione prevista dal Piano Particolareggiato circa mq 1.138,00

superiore a quanto richiesto.

### **b) Superficie Fondiaria per lotti edificabili**

Le aree di seguito elencate ed individuate nella Tav. n. 3 del Piano Particolareggiato sono destinate alla costruzione di nuovi edifici, alla realizzazione di viabilità privata e verde privato, di parcheggi privati.

In particolare:

- 1) lotto A, foglio 36, mappali 1603 e 1331

di mq 2.952 circa ad uso residenziale per complessivi mq 1.740 di Su, comprensivo del parcheggio P3;

- 2) lotto B, foglio 36, mappali 1318-1321-323 1-1325 – 1330

di mq 2.246 ad uso residenziale per complessivi mq 1.740 di Su, oltre a parcheggio P3 identificato al foglio 36, mappali 1329 di mq 355;

- 3) lotto C, foglio 36, mappali 1308-1313 di mq. 1.410 ad uso residenziale per complessivi mq. 840 di Su, oltre a parcheggio P3 identificato al foglio 36, mappali 1312 di mq. 286 (assieme al lotto D);

- 4) lotto D, foglio 36, mappali 1307 di mq 1.448 ad uso residenziale per complessivi mq 840 di Su, oltre a parcheggio P3 identificato al foglio 36 , mappali 1312 di

mq. 286 (assieme al lotto C);

- 5) lotto E, foglio 36, mappali 1311 -1320 – 1324 –

di mq 2.760 ad uso residenziale per complessivi mq 320 di Su, comprensivo di parcheggio P3;

- 6) lotto F, foglio 36, mappali 1310 - 1316

di mq 1.380 ad uso residenziale per complessivi mq 160 di Su, comprensivo di parcheggio P3;

- 7) lotto G, foglio 36, mappali 1309- 1314 -

di mq 1.380 ad uso residenziale per complessivi mq 160 di Su, comprensivo di parcheggio P3;

Art. 4 - Attuazione del Piano Particolareggiato.

Il termine previsto per l'attuazione del Piano Particolareggiato è fissato in 10 anni decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione della presente convenzione, termine entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere ultimati.

Si fa espresso richiamo alle sanzioni di cui al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato si attuerà per stralci corrispondenti ai lotti individuati nella Tav. n. 3S del Piano Particolareggiato.

Tutte le costruzioni ed opere previste dal Piano Particolareggiato sono soggette all'obbligo del relativo permesso di costruire. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici potrà avvenire non prima della presentazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I Soggetti Attuatori potranno depositare la Segnalazione certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità sia per lotti completi che per singoli edifici facenti parte di un lotto con più edifici, a condizione che risultino ultimate le relative opere di urbanizzazione

primaria, intese come collegamento agli impianti a rete e connessione diretta alle infrastrutture ed ai servizi di accesso ai fabbricati, a meno del tappeto di usura in asfalto, ove occorra.

Soluzioni progettuali per gli edifici da realizzare che prevedano destinazioni d'uso diverse da quella residenziale qui ipotizzata, ovvero prevedano una diversa suddivisione delle SU (superfici utili), purché nell'ambito dei limiti dimensionali e degli usi ammessi dal PRG e purché i nuovi elementi generino standard in misura minore o uguale rispetto a quanto sopra specificato, non comporteranno varianti né alla presente convenzione né al Piano Particolareggiato, fermo restando che le aree per standard da cedere gratuitamente al Comune avranno la stessa consistenza prevista dalla presente convenzione.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione e loro modalità di esecuzione e oneri concessori collaudazione

1. la Edilpianoro dichiara, alla luce degli atti citati in premessa, di assumere a proprio carico, gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Le opere di urbanizzazione primaria, con riferimento alle tavv. 4/5/6/7 e allegati e 15 del Piano, sono suddivise in stralci aventi autonoma funzionalità e connessi funzionalmente ai gruppi di lotti di attuazione di cui all'art. 3 che precede.

L'attuazione di ciascuno di detti stralci segue la disciplina stabilita dal Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. n. 50/2016, in relazione all'obbligo di affidamento tramite gara per le opere pari o sopra soglia comunitaria

3. I progetti delle opere di urbanizzazione-sono già stati concordati con il Comune in conformità con gli standard qualitativi previsti per le singole tipologie di opere come da Permesso di Costruire rilasciato . A tal fine il Comune fornirà ai progettisti incaricati dagli attuatori o dai Consorzi tutte le informazioni e le prescrizioni tecniche del

caso. I progetti degli stralci, corredati da un computo metrico estimativo, devono essere redatti con un livello di dettaglio assimilabile all'esecutivo (DL 50/2016, DPR 207/2010 per le parti ancora in essere) e comunque tale da rendere inequivocabili le modalità costruttive anche di dettaglio, l'impiego dei materiali, la loro qualità e il livello prestazionale di opere ed impianti. In relazione a ciò il Comune potrà richiedere la rappresentazione di particolari costruttivi, studi, simulazioni, analisi dei suoli, certificazioni di materiali e quant'altro ritenga necessario per la corretta definizione delle opere da realizzare.

4. Il Comune esercita l'alta sorveglianza sull'attuazione delle opere e svolge le funzioni di coordinamento delle diverse fasi di attuazione della realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione dei vari gruppi di lotti d'intervento e della cantierizzazione in generale, idonee a garantirne la corretta esecuzione.

5. Il Comune potrà esercitare le funzioni indicate al comma 4 , di propria competenza, attraverso la propria struttura tecnica o mediante affidamento delle stesse a società c.d. "in house", ai sensi dell'art.13 del d.l. 04.07.2006 n.223 convertito nella Legge 04.08.2006 n.248.

#### **Direzione dei lavori e Alta sorveglianza**

La direzione lavori per dette opere di urbanizzazione per stralci sarà affidata a tecnici individuati dai Soggetti Attuatori; inoltre tali opere dovranno essere eseguite secondo le preventive disposizioni delle Società erogatrici dei servizi (ENEL, TELECOM, HE-RA, ecc.).

#### **Elenco, costo presunto e progetto delle opere**

Sono in particolare a carico dei Soggetti Attuatori le seguenti opere:

a) Opere interne alla Zona C.10:stralcio 1- Parco

a1.1) rete fognaria delle acque meteoriche e acque nere;

a2.1) rete acqua e gas da realizzarsi secondo le indicazioni della Hera;

a3.1) rete energia elettrica, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Enel;

a4.1) rete telefonica, da realizzarsi secondo le indicazioni della Telecom;

a5.1) strade e marciapiedi pubblici;

a6.1) parcheggi pubblici;

a7.1) illuminazione pubblica;

a8.1) verde pubblico (limitatamente al verde di corredo).

Opere interne alla Zona C.10: stralcio 2-Futa

a1.2) rete fognaria delle acque meteoriche e acque nere;

a2.2) rete acqua e gas da realizzarsi secondo le indicazioni della Hera;

a3.2) rete energia elettrica, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Enel;

a4.2) rete telefonica, da realizzarsi secondo le indicazioni della Telecom;

a5.2) strade e marciapiedi pubblici;

a6.2) parcheggi pubblici;

a7.2) illuminazione pubblica;

a8.2) verde pubblico (limitatamente alla duna e al verde di corredo).

Il costo per la esecuzione delle opere di cui ai punti precedenti del presente articolo è stato stimato complessivamente in Euro 800.000,00 per lo stralcio 1- Parco e 500.000,00 per lo stralcio 2 - Futa.

L'importo sopra indicato quantificato a preventivo su progetto di massima ha natura puramente indicativa, ferma restando la tipologia e la natura delle opere sopra elencate, che dovranno essere integralmente realizzate come riportato nelle tavole di progetto. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui sopra verrà inserito nella specifica richiesta di permesso di costruire, presentato per stralci autonomi.

**Collaudo delle opere**

Le opere di urbanizzazione e quelle realizzate in forza del permesso di costruire di cui al punto precedente saranno soggette a collaudo, che prevede verifiche in corso d'opera e che potrà essere formalizzato con atti parziali corrispondenti alla realizzazione di opere che potranno essere aggregate anche per stralci funzionali, con riduzione delle garanzie prestate dai Soggetti Attuatori.

Nel caso, sarà redatto un certificato di collaudo definitivo e ricognitivo.

L'Amministrazione Comunale, entro 30 giorni dall'inizio dei lavori delle opere, a propria discrezione ed insindacabile giudizio, nominerà il collaudatore, che potrà essere un professionista esterno all'Ente, scelto dall'Amministrazione Comunale, il cui onorario sarà a totale carico dei Soggetti Attuatori, ovvero, se il Comune lo riterrà opportuno, un tecnico dipendente dall'Amministrazione Comunale stessa; le relative prestazioni saranno effettuate anche in corso d'opera.

Al fine del corretto svolgimento delle operazioni di collaudo, l'inizio dei lavori delle opere sarà comunicato sia all'Unità di Base Edilizia Privata che all'Unità di Base Lavori Pubblici, ad ognuna per le proprie competenze.

Qualora il collaudatore verifichi in corso d'opera difformità in ordine alla realizzazione delle opere rispetto a quanto previsto nel progetto di cui al titolo abilitativo, comunicherà all'Amministrazione Comunale ed ai Soggetti Attuatori le difformità rilevate, ordinando a questi ultimi di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione risultante da apposita comunicazione che i Soggetti Attuatori inoltreranno non appena eseguite le opere, completamente o per stralci funzionali.

A seguito delle visite di collaudo sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito

verbale recante prescrizioni circa eventuali ripristini da effettuare ed il termine per adempiere.

Il certificato di collaudo di tutte le opere e di ogni stralcio relativo dovrà essere consegnato dal collaudatore sia ai Soggetti Attuatori che al Comune entro 90 giorni naturali consecutivi dal termine di ultimazione dei lavori, che dovrà risultare da apposita comunicazione al Protocollo Generale del Comune.

Entro i successivi 60 giorni naturali consecutivi il collaudo stesso dovrà essere approvato con apposito atto amministrativo.

L'esito favorevole del collaudo finale determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere e delle aree entro 60 giorni naturali consecutivi dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, i Soggetti Attuatori si obbligano direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi, per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

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

L'Amministrazione ha comunque la facoltà di effettuare la presa in carico delle opere complete, in pendenza del collaudo finale favorevole, stabilendo modalità, tempi e idonee garanzie circa l'esecuzione di lavori di ripristino eventualmente necessari.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere nonché la loro gestione sono interamente a carico dei Soggetti Attuatori fino all'avvenuto collaudo favorevole, anche parziale. L'approvazione di detto collaudo determinerà la presa in carico

dell'opera da parte del Comune e dallo stesso termine decorrerà l'obbligo della manutenzione in capo all'Ente.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a parcheggio di uso pubblico su proprietà privata e verde pubblico spetta ai Soggetti Attuatori e ai loro aventi causa, ad eccezione dell'area con destinazione verde pubblico quale ampliamento del Parco Gualando la cui realizzazione e manutenzione è a carico del Comune.

#### Art. 6 - Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione è disciplinato dall'art. 29 della L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e dalle normative e dalle delibere regionali e comunali afferente i titoli abitativi edilizi dei fabbricati secondo i valori tabellari vigenti al momento della loro presentazione.

Nulla sarà dovuto al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria, scomputati completamente in quanto i soggetti attuatori ne hanno assunto l'onere secondo le modalità indicate al precedente art. 5.

Al momento della presentazione delle richieste dei permessi di costruire il contributo afferente all'onere di urbanizzazione secondaria sarà dovuto da parte del soggetto attuatore "Edilpianoro srl in liquidazione-" nella misura del 68% decurtato di quanto già previsto nella delibera della Giunta Comunale di Pianoro n. 84 dell'11/07/2007.

#### ART. 7 – Deroga al PRG in materia di dotazioni private

Con riferimento alla citata delibera del Consiglio comunale di Pianoro n 19 del 04 marzo 2009 che ha approvato il PP, contenente anche una specifica deroga per pubblica utilità all'art. 3.2.1 delle Norme Tecniche Di Attuazione del PRG in materia di locali e servizi collettivi nelle unità edilizie con più di dieci unità immobiliari, al fine di evitare un eccesso di dotazioni private, con conseguente aggravamento del carico

urbanistico, data la presenza nelle immediate vicinanze di dotazioni pubbliche già ampiamente dimensionate, il Soggetto attuatore "Edilpianoro srl in liquidazione S.p.A." in luogo della costruzione di detti locali e servizi collettivi, si è obbligato a versare l'onere di € 226.800,00 derivanti da € 1.200,00 per 189 mq. di S.U. al Comune di Pianoro, che si obbliga nei confronti del soggetto attuatore "Edilpianoro srl in liquidazione" e suoi aventi causa, a consentire l'uso gratuito, e disciplinato da apposita regolamentazione pubblica, delle dotazioni pubbliche sopra menzionate situate in Pianoro, a servizio dei condomini.

#### Art. 8 - Cessione gratuita di opere e aree

I Soggetti Attuatori si obbligano a realizzare e successivamente a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le relative aree occorrenti, nonché le aree corrispondenti agli standard urbanistici come previsti e dimensionati all'art. 3 della presente convenzione, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente;

Saranno a carico dei Soggetti Attuatori tutte le spese inerenti e conseguenti la cessione di dette aree e delle relative opere.

Dette aree, così come individuate nella Tav. n. 3 del Piano Particolareggiato, devono essere trasferite gratuitamente al Comune, che le acquisirà al proprio patrimonio, unitamente a tutte le opere ed impianti di urbanizzazione previsti nei precedenti articoli, anche in tempi diversi, a richiesta del Comune stesso. Le aree, ove occorra, saranno più precisamente individuate catastalmente all'atto del loro trasferimento al Comune di Pianoro con apposito tipo di frazionamento, le cui spese restano a carico dei Soggetti Attuatori.

Mappali da cedere : Catasto terreni foglio 36

175,666,668,1303,1304,1305,1306,1315,1317,1319, 1322,1326,1328,1332,1578.

#### Art. 9 - Garanzia finanziaria

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dall' art. 5 della presente convenzione, i Soggetti Attuatori consegneranno entro 2 mesi dalla stipula della presente convenzione al Comune idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa (a scelta dei Soggetti Attuatori) di primaria compagnia, per un importo pari al 100% del costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione di ciascuno stralcio.

Tale fidejussione deve prevedere il versamento al Comune Beneficiario, entro il massimale garantito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito e conterrà la clausola che le somme garantite sono pagabili a prima semplice richiesta a mezzo raccomandata, ogni eccezione rimossa, e nonostante eventuali opposizioni da parte dell' Attuatore, e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, con espressa rinuncia del beneficio della preventiva escusione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con l'intesa che la fidejussione sarà valida e duratura fino all'espressa dichiarazione liberatoria del Comune o, in alternativa, fino alla restituzione dell'atto originale.

In particolare detta fidejussione dovrà essere mantenuta fino alla esecuzione del collaudo delle opere con esito favorevole; sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Dirigente dell'Area Assetto del Territorio e Patrimonio.

Essa non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale calcolato sulla base delle quantità effettivamente realizzate.

#### Art. 10 - Inadempienze

Il Comune, in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordina che sia provveduto a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine

non inferiore a giorni novanta.

In caso di inadempimento all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare di giorni trenta, il Comune provvederà a incamerare la prestata fidejussione dell'articolo che precede nella misura del costo effettivo delle opere non eseguite e alla corrispettiva realizzazione delle opere.

#### Art. 11 - Variazioni

Qualsiasi variante di natura sostanziale, che incida sull'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, nonché variante di destinazione d'uso che preveda maggiori quantità di standards, potrà essere autorizzata dal Comune solo previa deliberazione da adottarsi nei modi e nelle forme di legge, salvo quanto previsto al precedente art. 4.

Per quanto riguarda le aree di urbanizzazione da cedere si specifica che sono ammesse variazioni al disegno delle aree previste dal Piano Particolareggiato, purché non ne alterino la sostanza urbanistica, autorizzabili con permesso di costruire.

Le tipologie edilizie indicate nel Piano Particolareggiato e le relative aree di sedime corrispondono ad indicazione 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 e nei limiti delle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato.

#### Art. 12 - Trasferimento degli impegni ed oneri in caso di alienazione.

In caso di vendita dell'intero o di parte del complesso immobiliare o di porzioni di area ricadenti nei limiti territoriali del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata volontaria della "zona C.10", i Soggetti Attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acqui-

renti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dell' area o del fabbricato, a qualunque titolo stipulati, i Soggetti Attuatori si impegnano conseguentemente a richiamare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

Le spese di registrazione conseguenti al presente atto, sono assunte dai Soggetti Attuatori, che invocano i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Con la sottoscrizione della presente convenzione gli attuatori dichiarano di aver ritirato qualunque ricorso amministrativo presentato nei confronti del Comune di Pianoro, relativi al presente Comparto C10.

Art. 13 - 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.

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.

Il ricorso alla cognizione di un collegio arbitrale potrà essere effettuato solamente se entrambi le parti decideranno in tal senso.

Art. 14 - Spese

Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione e dell' atto di cessione gratuita delle aree, nonché 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 autenticante e le spese notarili riguardanti la presente convenzione e la cessione gratuita al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e/o

secondaria per standard, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori.

Art. 15 - Trascrizione notarile

Agli effetti della trascrizione si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai seguenti soggetti e risultano distinte in Catasto come segue:

Edilpianoro in liquidazione foglio 36 particella 175

666,668,1303,1304,1305,1306,1307,1308,1312,1313,1315,1317,1318,1319,1321,

1322,1323,1325,1326,1328,1329,1330,1331,1332,1578,1603,

Gelsomini Milena, Lanzarini Ivan, Passini Ines, Sogaro Sergio, foglio 36 particella

1309,1314,

Maccagnani Daniele e Maccagnani Raffaele foglio 36 particella 1311, 1320,1324

Milani Simona foglio 36 particella 1310, 1316

I comparenti consentono il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Si omette la lettura degli allegati per espressa concorde rinuncia fattavi dai comparenti.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono alle ore

Consta di

fogli dattiloscritti ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completati per intere pagine

e fino a qui di questa



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO RESIDENZIALE C.10 - GINEPRETO NEL CAPOLUOGO - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (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. 181 DEL 04/12/2017**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla <b>REGOLARITA' TECNICA</b> , parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, <b>05/12/2017</b>	IL DIRIGENTE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO  <b>Luca Lenzi</b>

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla <b>REGOLARITA' CONTABILE</b> , parere:  <b>FAVOREVOLE</b>	
	Pianoro, <b>05/12/2017</b>	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  <b>Luca Lenzi</b>



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).