



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 del 29/04/2011

COPIA

OGGETTO:

APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO COMPARTO 2A 2B

Oggi ventinove Aprile duemilaundici alle ore 18:30 nella Casa Comunale, convocato a cura del Sig. Sindaco, questo Consiglio Comunale si è riunito con l'intervento dei Signori:

MINGANTI LORENZO	Sindaco	Presente
BANDIERA NICOLA	Consigliere	Assente
RIVANI RICCARDO	Consigliere	Presente
TUGNOLI ERIKA	Consigliere	Assente
RAMBALDI CATIA	Consigliere	Presente
BACILIERI LIBERO	Consigliere	Presente
SOLDATI MARIA CHIARA	Consigliere	Presente
LAZZARI GIANNI	Consigliere	Presente
BUSATO DAVIDE	Consigliere	Presente
TASSINARI EURA	Consigliere	Presente
CARRARA NICHOLAS	Consigliere	Assente
TUGNOLI FABRIZIO	Consigliere	Presente
LAZZARI MIRKO	Consigliere	Assente
SALIS FELICINO	Consigliere	Presente
BORGHI GIAN LUCA	Consigliere	Presente
MORONA LUCA	Consigliere	Presente
CHIARINI CLAUDIO	Consigliere	Presente
BORGHI CLAUDIO	Assessore non consigliere	Presente
BONORI ROBERTA	Assessore non consigliere	Presente

Presiede la seduta il Sindaco Minganti Lorenzo
Partecipa il Segretario Generale Beraldi Avv. Giuseppe

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a prenderè in esame il soprariportato oggetto.

Scrutatori: RAMBALDI CATIA, BORGHI GIAN LUCA, MORONA LUCA



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Deliberazione n. 26 del 29/04/2011

Oggetto: Approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato comparto 2a e 2b

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si allontanano i Consiglieri Bandiera e Carrara; Presenti n. 13;
Relaziona l'Assessore Borghi Claudio;

Vista la delibera di C.C. n. 25 del 20/04/2009 avente ad oggetto l'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC);

Vista la delibera di C.C. n. 83 del 24/11/2009 avente ad oggetto l'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) comparti 6-3A - 4 ;

Vista la domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto prot. 3080 del 26/02/2010 presentata dal Geom. Mario Sazzini, nato a San Benedetto Val di Sambro (BO), il 07.05.1938, legale rappresentante della Edilpianoro Spa, con sede in Pianoro (BO), via del Lavoro, 2 (CF: 02263650372) in qualità di proprietaria.

Visti gli elaborati progettuali del PUA, a firma dell'arch. Elisabetta Pareschi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna, al n. 2431;

Considerato che il PUA è stato regolarmente depositato presso la segreteria generale del Comune dal giorno 03/08/2010 al giorno 02/09/2010 a libera visione del pubblico agli effetti della presentazione di eventuali osservazioni e/o opposizioni entro il termine di ulteriori 30 giorni;

Visto l'avviso di pubblicazione sull'Albo dal 03/08/2010 al 02/10/2010;

Visto che entro i suddetti termini non sono state presentate osservazioni ed opposizioni;

Vista la Deliberazione di Giunta Provinciale n. 78 del 1/03/2011 con cui si esprimono le osservazioni al piano ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000, la contestuale espressione delle valutazioni ambientali previste ai sensi dell'art. 5 della L. R. 20/2000 (VALSAT) e s.m.i. e la valutazione del parere in materia di vincolo sismico, ai sensi dell'art. 5 della L. R. 19/2008.

Ritenuto opportuno, come richiesto dalla Provincia nell'osservazione N.1, integrare lo schema di convenzione specificando le prescrizioni a carico del soggetto attuatore e legate all'attuazione del comparto in oggetto;

Valutato di specificare nelle norme di piano che dovrà essere mantenuta permeabile un'area corrispondente al 25% della St. (Osservazione n.2 della Provincia)

Preso atto del parere favorevole della provincia rispetto alle valutazioni sulla Valutazione Ambientale (VALSAT), ed in particolare della rilevata criticità rispetto al punto 7 della scheda di Valsat inserita nel POC relativa all'ambito ANS_C3;

Visto il parere favorevole in materia di vincolo sismico;

Visti i seguenti pareri, nulla osta e/o atti istruttori di:



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

- HERA BOLOGNA s.r.l. - del 23/02/2010 prot. 2834 (per gas e acqua); parere favorevole;
- AUSL - Area dipartimentale Nord- del 07/10/2010 prot. 123186/150201; parere favorevole;
- ARPA - Distretto territoriale di Pianura- del 10/08/2010 prot. PGBO/2010/10294; parere idraulico favorevole;
- Consorzio della Bonifica Renana del 27/03/2010 prot. 4689; parere idraulico favorevole;
- ENEL - divisione infrastrutture reti - del 09/12/2009 prot. 0903832;

Richiamato in particolare il parere del Consorzio della Bonifica Renana con il quale si prescrive di realizzare almeno mc. 135 di volume di laminazione, all'interno del fosso risagomato allo scopo tra il Lotto A e il Lotto B e/o le fognature di progetto

Visto il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'U.O. Manutenzione-Verde-Rsu il 7/06/2010 prot.8725;

Visto il parere rilasciato dal Responsabile del Settore Polizia Municipale Prot.8506 del 4/06/2010;

Visto l'accordo di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 L. R. 20/2000 con la Società Edilpianoro Spa sottoscritto in data 05/12/2007, approvato con Delibera di Giunta n. 94 del 28/11/2007 che prevedeva l'anticipata realizzazione e l'anticipata cessione di opere di urbanizzazione, adiacenti e commesse al Comparto, a titolo perequativo in base alla predetta Legge Urbanistica Regionale n. 20/2000 (attività corrispondenti ad opere di urbanizzazioni secondarie di cui all'art. 4 della legge 847/64 integrato dall'art. 64 della Legge 865/71) e consistenti:

- nella realizzazione di una struttura sportiva coperta, collaudata in data 23/07/2010 con prot. 10533;
- nella cessione al Comune di un'area per l'espansione degli impianti sportivi comunali, acquisita con atto del Notaio Gherardi il 04/04/2008.

Dato atto che i progetti esecutivi delle opere compensative sopra descritte sono stati approvati con Del. G. C. n. 104 del 08/10/2008, così come previsto nell'accordo di pianificazione all'art. 5;

Considerato che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

Dato atto che l'area interessata dal presente PUA è stata individuata dal PSC come ANS_C 3, dal RUE come ambiti di potenziale sviluppo per nuovi insediamenti urbani e dal POC come porzioni edificabili per le nuove costruzioni e le relative dotazioni.

Visto l'allegato 2 "controdeduzioni alle osservazioni pervenute dai privati" alla delibera n.25 del 20/04/2009 avente ad oggetto " Approvazione del Piano Operativo Comunale", ed in particolare l'osservazione N.6 in cui viene accolta la richiesta di riduzione degli standard di verde pubblico a fronte di una riduzione del numero delle unità abitative da 34 a 32.

Visti il POC, il RUE e il PSC;

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



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

Dato infine atto che:

- ai sensi del D. Lgs 163/06 e s.m.i. per quanto concerne la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto dal PUA e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia comunitaria come emerge dal computo metrico estimativo (RE 05 - Previsione di spesa), le stesse possono essere oggetto di realizzazione diretta da parte del privato a scomputo degli oneri;
- il soggetto attuatore assume pertanto il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione nel rispetto della procedura prevista dagli art. 122 comma 8 e art. 87 comma 6 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i.;

Visto l'art. 62 del TU degli enti locali D. Lgs. 267/00.

Su proposta del Responsabile del procedimento Geom. Elisa Laura Ferramola;

Dato atto che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Secondo Settore, in merito alla regolarità tecnica;

Interviene il Consigliere Borghi Gian Luca;

Replicano l'Assessore Borghi Claudio e il Consigliere Borghi Gian Luca;

Con n. 9 voti favorevoli e n. 4 contrari (Consiglieri Borghi Gian Luca e Salis del Gruppo "Cittadini di Minerbio per Minerbio" e Consiglieri Morona e Chiarini del Gruppo "Per cambiare Minerbio"), espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare ai sensi dell'art. 35 della L. R. 20/2000, il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo al Comparto 2a/2b, residenziale, di proprietà di Edilpianoro Spa, con le seguenti prescrizioni:

LOTTO A

- la pavimentazione dei marciapiedi dovrà essere realizzata con betonelle autobloccanti di tipologia e colorazione analoga a quella già adottata negli ex compartimenti C2.6 di via Fosse;
- all'interno del lotto o in posizione da concordare con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere prevista la realizzazione di n.1 (una) stazione ecologica di base per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'illuminazione stradale e pedonale dovrà essere realizzata nel rispetto delle normative vigenti per l'inquinamento luminoso, adottando pali e armature stradali-pedonali di tipologia analoga a quelle già precedentemente utilizzate negli ex compartimenti C2.6 di via Fosse.
- le essenze arboree che dovranno essere piantumate all'interno del lotto nonché quelle che dovranno essere poste a dimora all'interno delle aree verdi dovranno essere fra le tipologie previste dall'allegato C del vigente RUE.
- presentare, in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria, una tavola di progetto di sistemazione dell'area di verde pubblico ai sensi e con le caratteristiche degli articoli 3.1.7, 3.2.1 e 3.2.2 del RUE;

LOTTO B

- la pavimentazione dei marciapiedi dovrà essere realizzata con un adeguato strato di conglomerato bituminoso pigmentato della colorazione concordata con l'Amministrazione Comunale nel corso dell'esecuzione dei lavori;



Città di Minerbio

Provincia di Bologna

- l'illuminazione stradale dovrà essere realizzata nel rispetto delle normative vigenti per l'inquinamento luminoso, adottando pali troncoconici ed armature con ottica stradale della ditta AEC modello LUNOIDE o similare con lampade al sodio alta pressione. L'illuminazione pedonale dovrà essere realizzata con pali troncoconici ed armature pedonali della ditta G.C. ILLUMINATION modello HERAS o similare con lampade al sodio alta pressione;
- le essenze arboree che dovranno essere poste a dimora all'interno del lotto dovranno essere tra le tipologie indicate nell'allegato C del vigente RUE nel capitolo in cui sono indicate le specie per nuovi impianti di rinaturalizzazione.

costituito dai seguenti elaborati tecnici a firma dell'Arch. Elisabetta Pareschi, e depositati agli atti:

- 01 Inquadramento urbanistico
- 02 Stato di fatto planimetrico e altimetrico
- 03 Planimetria generale di progetto
- 04 Rete acquedotto e gas
- 05a Rete Enel e illuminazione pubblica
- 05b Rete Telecom
- 06 Smaltimento acque bianche
- 07 Schema rete fognaria
- 08 Sezioni stradali
- 09 Lotto A: tipologia edilizia edificio A/B
- 10 Lotto B: tipologia edilizie villette bifamiliari, trifamiliari e quadrifamiliari
- 11 Profili e sezioni
- RE.01 Relazione illustrativa
- RE.02 Norme tecniche di attuazione
- RE.03 Schema di convenzione urbanistica
- RE.04 Documentazione fotografica
- RE.05 Previsione di Spesa
- Relazione geologica-geotecnica
- Studio acustico
- Valsat.

2. Di approvare il testo dello schema di convenzione allegata alla presente deliberazione (Allegato 1).
3. Di dare mandato al Responsabile del Secondo Settore di sottoscrivere la convenzione urbanistica e di dare mandato al Responsabile del Secondo Settore, che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire nell'atto di trasferimento - fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti i suoi aspetti, il negozio stesso, con facoltà di provvedere, pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito.
4. Di esprimersi sulle osservazioni formulate dalla Provincia di Bologna con delibera di Giunta N.78 del 1/03/2011 ed in particolare di accogliere l'indicazione sulla necessità di specificare nelle norme del PUA che dovrà essere mantenuta permeabile un'area corrispondente al 25% della Superficie territoriale (ST).



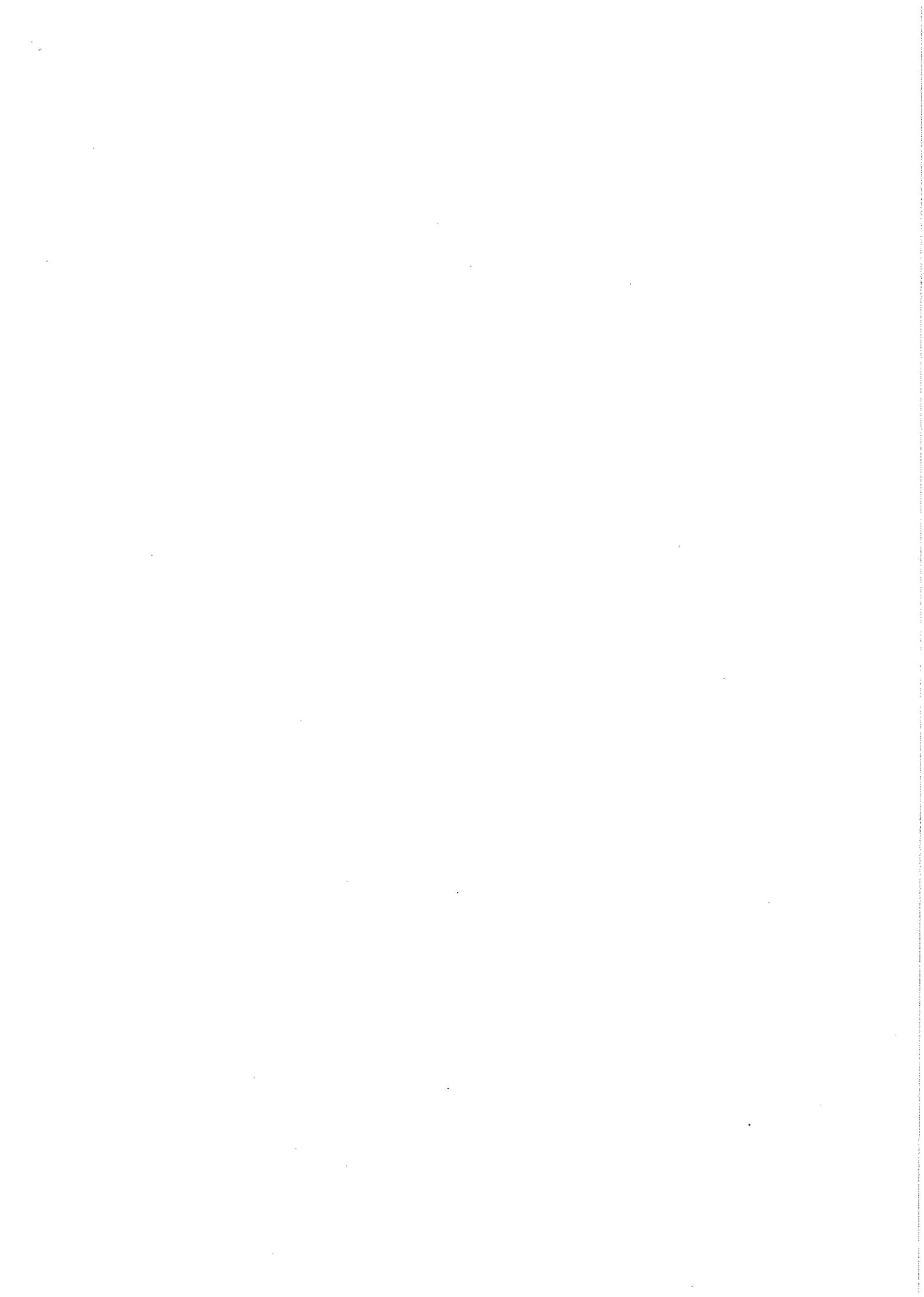
Città di Minerbio

Provincia di Bologna

5. Di approvare contestualmente il progetto preliminare, ai sensi dell'art. 93 comma 3 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i. delle opere di urbanizzazione primaria dell'intervento così come definito dai seguenti elaborati:
 - 01 Inquadramento urbanistico
 - 02 Stato di fatto planimetrico e altimetrico
 - 03 Planimetria generale di progetto
 - 04 Rete acquedotto e gas
 - 05a Rete Enel e illuminazione pubblica
 - 05b Rete Telecom
 - 06 Smaltimento acque bianche
 - 07 Schema rete fognaria
 - 08 Sezioni stradali
 - RE.01 Relazione illustrativa
 - RE.05 Previsione di Spesa
 - Relazione geologica-geotecnica
 - Valsat.
6. Di dare atto che il progetto definitivo ed esecutivo ai sensi dell'art. 93 commi 4 e 5 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i., verrà approvato contestualmente al rilascio del Permesso delle Opere di Urbanizzazione.
7. Di autorizzare i soggetti attuatori privati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano per il tramite di impresa da individuarsi con procedura ad evidenza pubblica, a scomputo degli oneri concessioni di urbanizzazione come meglio precisato nella convenzione urbanistica.
8. Di dare atto pertanto che i soggetti attuatori privati assumono il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto della procedura prevista dall'art. 122, comma 8 e dall'art. 57, comma 6 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i.
9. Di dare mandato all'U. O. opere pubbliche, che verrà portato a conoscenza di tali gare, di svolgere funzioni di controllo ed alta sorveglianza in corso d'opera nelle varie fasi di realizzazione dell'opera.
10. Di dare avviso dell'avvenuta approvazione del PUA in oggetto sul BURER e su almeno un quotidiano a diffusione locale ai sensi dell'art. 35 comma 4-bis della L. R. 20/2000.
11. Di dare atto che il piano entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURER.

Con separata votazione, n. 9 voti favorevoli e n. 4 contrari (Consiglieri Borghi Gian Luca e Salis del Gruppo "Cittadini di Minerbio per Minerbio" e Consiglieri Morona e Chiarini del Gruppo "Per cambiare Minerbio"), la presente deliberazione, stante l'urgenza, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000.

Tutti gli interventi sono registrati su supporto depositato presso l'ufficio segreteria.





Città di Minerbio
Provincia di Bologna

Deliberazione n. 26 del 29/04/2011

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Minganti Lorenzo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

Si attesta che la presente deliberazione viene posta in pubblicazione affiggendone copia a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 03/05/2011 al 18/05/2011 ai sensi di Legge.

Addì, 03/05/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Addì,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

COMUNE DI MINERBIO
Addì, 03/05/2011

Per copia conforme all'originale
IL FUNZIONARIO INCARICATO

ALLEGATO alla delibera di C.C. n. 26 del 29/04/2011

Repertorio n.

Fascicolo n..

CONVENZIONE

L'anno.....addì.....
in Minerbio, via Garibaldi n. 32, davanti a me dr....., Notaio del Collegio Notarile di con residenza in, con la presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi agli atti del notaio che ne autenticerà la sottoscrizione, tra:

- il Comune di Minerbio (Bo), che nel seguito del presente atto verrà più brevemente indicato anche come Comune, con sede in Minerbio (Bo), in persona del Responsabile del Secondo Settore Gestione Pianificazione e Sviluppo del Territorio, arch. Davide Baraldi, nato a Mirandola (MO) il 16 aprile 1970;

- Edilpianoro S.p.A. che, nel seguito del presente atto verrà più brevemente indicata anche come "concessionario", con sede in Pianoro (BO) via del Lavoro, 2, C.F 02263650372 - P.IVA: 00565271202, in persona del Geom. Mario Sazzini, il quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Presidente *pro-tempore*, domiciliato ai fini del presente accordo presso la sede della società.

PREMESSO:

- che l'arch. Davide Baraldi interviene ed agisce non in proprio, ma nella sua veste di Responsabile dell'Ufficio Tecnico autorizzato dal provvedimento sindacale n. 18254 del 02/12/2009, rettificato dal provvedimento n. 19591 del 31/12/2009 e pertanto in nome e nell'interesse del Comune di Minerbio, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per dispensa avuta dai componenti;

- che il Geom. Mario Sazzini dichiara di intervenire ed agire nel presente atto non in proprio ma quale legale rappresentante della Società Edilpianoro S.p.A. con sede in Pianoro (BO) via del Lavoro, 2,;

- che la società Edilpianoro S.p.A. è proprietaria di porzioni di terreno ed immobili così censiti al Catasto Terreni del Comune di Minerbio: che la società Edilpianoro è proprietaria delle aree censite al catasto terreni al foglio n. 20 mappali - 456 sub 23, 456 sub 24, 457 sub 25, 457 sub 26, 458 sub 26, 458 sub 27, 459 sub 23, 459 sub 24, 489, 492, 487, 494, 481, 485, 484. avente superficie complessiva di circa mq. 9.770 circa;

- che l'area individuata come sopra coincide con il comparto denominato 2A 2B2, approvato con Piano Operativo Comunale POC (delibera di approvazione n.25 del 20/04/09 ed integrazione delibera di c.c. n.83 del 24/11/2009) e soggetto a Piano urbanistico attuativo (PUA);

- che fra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà è stato sottoscritto un accordo di pianificazione con privati ai sensi dell'art.18 delle L.R.20/2000 (approvato con delibera di G.C. n. 94 del 28/11/2007, sottoscritto in data 5/12/2007) che prevedeva l'anticipata realizzazione e l'anticipata cessione di opere di urbanizzazione, adiacenti e commesse al Comparto, a titolo perequativo in base alla predetta Legge Urbanistica Regionale n. 20/2000 (attività corrispondenti ad opere di urbanizzazioni secondarie di cui all'art. 4 della legge 847/64 integrato dall'art. 64 della Legge 865/71) e consistenti:

- nella realizzazione di una struttura sportiva coperta,

- nella cessione al Comune di un'area per l'espansione degli impianti sportivi comunali
- che si dà atto che dette opere di urbanizzazione e dette cessioni sono già state eseguite, realizzate e collaudate;
- che la Edilpianoro S.p.A. ha presentato domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in data 26-02-2010 del comparto n. 2A-2B con prot.3080;
- che il POC vigente prevede per il comparto 2 (capoluogo) una Superficie Complessiva massima edificabile (SC) di mq 2.688, un Numero massimo di Unità immobiliari realizzabili (U.I.) pari a 32;
- che dette aree saranno utilizzate in conformità al PUA di iniziativa privata presentato e alle indicazioni planovolumetriche in esso contenute come concordato con l'Amministrazione Comunale;
- che in forza delle vigenti norme di Legge ed in particolare dell'art. 25 della Legge Regionale n° 47/78, la concessione per l'attuazione del PUA è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra il Comune ed i concessionari-soggetti attuatori;
- che i fabbricati previsti saranno destinati ad insediamenti a funzione di tipo prevalentemente residenziale;
- che allo scopo di prevenire ed evitare qualsiasi controversia e contestazione, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.28 - comma V - della Legge Urbanistica Integrata, si conviene di stabilire espressamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire nell'area edificatoria sopra descritta, ai sensi dell'art. 44 della Legge n° 865/71, nonché le modalità, ed i tempi della loro esecuzione e gli oneri stabiliti dalla Legge n° 10/1977;

VISTA

- la Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e la Legge 5 Agosto 1978 n° 457;
- la Legge Regionale 12 Gennaio 1978 n° 2;
- la Legge Regionale 7 Dicembre 1978 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 2 Marzo 1980 n° 23;
- la Legge Regionale 24 Marzo 20 n° 20;
- la delibera consiliare n° _____ del _____ con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo, composto dai seguenti elaborati:

TAV R1 - Relazione illustrativa

TAV R2 - Norme tecniche d'attuazione

TAV R3 - Schema di convenzione

TAV R4 - Documentazione fotografica

TAV R5 - Previsione di spesa

TAV. 01 - Estratto P.R.G. e catastale (scala 1:2000);

TAV. 02 - Stato di fatto planimetrico ed altimetrico (scala 1:500);

TAV. 03 - Planimetria generale di progetto (scala 1:1000 e scala 1:500);

TAV. 04 - Schema rete acquedotto e gas (scala 1:200);

TAV. 05a - Schema rete Enel e illuminazione pubblica (scala 1:200);

TAV. 05b - Schema rete Telecom (scala 1:200);

TAV. 06 - Smaltimento acque bianche (scala 1:200);

- TAV. 07 - Schema rete fognaria (scala 1:200);
- TAV. 08 - Sezioni stradali (scala 1:50);
- TAV. 09 - Lotto A: tipologia edilizia A/B (scala 1:200);
- TAV. 10 - Lotto B: tipologia edilizia villetta bifamiliare e quadrifamiliare (scala 1:200);
- TAV. 11 - Profili e sezioni (scala 1:200);
- Relazione geologica
- Valutazione del clima acustico
- Visure catastali

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E PARAMETRI DIMENSIONALI

PARAMETRI DA PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC):

Comparto n.2:

superficie territoriale ST = mq 26.890

Superficie Complessiva massima realizzabile (SC) = 2688 mq

Numero massimo di unità immobiliari realizzabili = 34

Superficie permeabile minima = 25% ST

H max fuori terra = 4 piani fuori terra

Per tutti gli altri parametri valgono, oltre al RUE, gli impegni assunti in sede di accordo tra il Comune di Minerbio ed Edilpianoro S.p.a.

PARAMETRI DA PUA APPROVATO:

superficie territoriale ST = mq 26.890

Superficie Complessiva massima realizzabile (SC) = 2688 mq

Numero massimo di unità immobiliari realizzabili = 32

Superficie permeabile minima = 25% ST

H max fuori terra = 4 piani fuori terra

- P1 (parcheggi pubblici)=353,00 mq

- V1 (verde pubblico)=1.500.00 mq

- aree stradali, marciapiedi, percorsi ciclo pedonali=circa 2.500mq

Per tutti gli altri parametri valgono, oltre al RUE, gli impegni assunti in sede di accordo tra il Comune di Minerbio ed Edilpianoro S.p.a.

In sede di frazionamento catastale, rispetto alle dimensioni qui indicate, l'esatta consistenza delle aree potrà variare in minima percentuale.

Per la descrizione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura, è fatto specifico riferimento alla "Relazione Illustrativa", alle "Normative Tecniche di Piano" del PUA approvato.

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

Il PUA si attuerà per parti corrispondenti ai lotti individuati nella Tav. n. 03.

Art. 2 CESSIONI AREE, ONERI DELL'ATTUATORE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

In osservanza alle Norme della Legge Urbanistica n° 10/77, nonché degli artt. 22, 25, et 26 della Legge 47/78, la Edilpianoro S.p.A, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi tutti derivanti dal presente atto e cioè:

- a cedere gratuitamente al Comune di Minerbio tutte le opere di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di PUA, nonché a cedere gratuitamente le aree su cui tali opere sono costruite. La cessione delle aree pubbliche, individuate nella "tavola 3 - Planimetria generale di progetto" avverrà a completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla Legge Regionale 47/1978;
- a realizzare, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di Urbanizzazione, le opere occorrenti previste nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e cioè:
 1. la costruzione dei parcheggi di urbanizzazione primaria "P1" secondo quanto previsto dagli elaborati grafici;
 2. la costruzione delle fognature e risagomatura dei fossi privati esistenti per la raccolta delle acque piovane come da elaborato TAV. 06 - Smaltimento acque bianche (scala 1:200) e TAV. 07 - Schema rete fognaria (scala 1:200);
 3. l'impianto di illuminazione secondo le indicazioni previste dalla tavola 5a Progetto - Rete illuminazione pubblica;

Per la descrizione delle caratteristiche costruttive e di finitura è fatto specifico riferimento alla tavola R05 Previsione di spesa.

Tutte le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e per quanto di competenza, dagli Enti erogatori dei servizi, sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati per le necessarie concessioni, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di mesi sei a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Circa le opere ed i manufatti, di cui ai punti precedenti, sarà mantenuta dal concessionario la proprietà, la gestione e la manutenzione degli stessi fino al passaggio in carico al Comune.

ART. 3 AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga ad affidare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'insediamento, come elencate all'art. 2, con le modalità di cui agli artt.122 comma 8 e 57 comma 6 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008.

ART. 4 OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E MANUTENZIONE

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde pubblico in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano in generale le clausole e le prescrizioni contenute nel vigente "Regolamento Comunale del verde", allegato_C dell RUE.
4. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione.
5. Le aree da destinare a verde non potranno essere prese in carico prima di due anni dalla messa a dimora del verde, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze.
6. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese del soggetto attuatore, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.
7. Rimane altresì a carico del soggetto attuatore o successivo Condominio, la gestione e la manutenzione delle aree private esterne ai lotti.

ART. 5 COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

1. Prima o contestualmente la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione (entro i termini fissati nel relativo titolo abilitativo edilizio), il soggetto attuatore dovrà nominare un collaudatore per il collaudo tecnico-amministrativo su indicazione della Amministrazione Comunale, Settore 2°, a spese del soggetto attuatore e mediante affidamento di incarico a tecnico abilitato, iscritto all'ordine professionale e secondo quanto previsto dall'art. 141 del Dlgs 163/2006. Il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art.194 del DPR n. 554/1999.
2. Sono comunque a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi a:
 - prove, di laboratorio e in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati e/o richiesti dal collaudatore;
 - esecuzione verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di pubblico interesse;
 - oneri professionali relativi al collaudatore e al responsabile unico del procedimento;
 - collaudo opere in c.a. e metalliche;
 - in generale, tutti gli oneri e le spese necessarie e rendere le opere collaudabili e funzionali.
3. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, specificando in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.) e l'avvenuta piantumazione.
4. Entro e non oltre 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare al Comune:
 - a) il collaudo tecnico-amministrativo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006, comprensivo di certificazioni, dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati ecc...

b) frazionamento catastale, debitamente approvato, con l'identificazione delle aree oggetto di cessione, coerentemente con il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

5. Il certificato di collaudo è provvisorio e diviene automaticamente definitivo, comunque decorsi due anni dalla data della relativa emissione, qualora, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.

6. Entro 60 giorni dalla consegna della documentazione completa, ed espletate le necessarie verifiche, il Comune procederà all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo, liberando contestualmente la garanzia di cui all'art. 7. Entro 180 giorni dall'avvenuta approvazione del collaudo il Comune prenderà in consegna tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento previa stipula di atto pubblico di cessione delle infrastrutture stesse e delle relative aree di sedime, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata a che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti.

7. Le spese relative al frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione, nonché le spese relative all'atto pubblico di cessione ed ogni altra spesa inerente o conseguente sono a totale carico del soggetto attuatore.

8. Il Comune, per esigenze di interesse pubblico, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 200 del D.P.R. 554 del 21 dicembre 1999). L'approvazione del verbale di accertamento può costituire condizione necessaria per procedere alla riduzione, in proporzione, delle garanzie prestate. La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possano sorgere al riguardo, e sulle eventuali e conseguenti responsabilità dell'attuatore. L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

ART. 6 GARANZIE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il rilascio o l'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

a) alla stipula della presente convenzione;

b) al rilascio di apposita garanzia fideiussoria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari a quello risultante dal Quadro Economico di spesa - Allegato "R05 Previsione di Spesa" allegato al PUA (100%+iva) maggiorato del

- 20% per rivalutazione, spese e imprevisti;
di un ulteriore 5% per eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte;

e quindi per un totale complessivo di € _____

2. Sulla garanzia prestata a norma del precedente comma l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il

completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo tecnico-amministrativo.

3. Le fidejussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta, del Comune.

4. Le costituite garanzie potranno essere svincolate, tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo delle opere realizzate.

5. Fatto salvo quanto sopra, un importo pari al 5% della garanzia fideiussoria prestata a norma della precedente lettera b), verrà svincolato solo alla data in cui il certificato di collaudo diverrà definitivo.

6. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.lgs. n.163/2006 e s.m.

ART. 7 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi degli articoli 27 e seguenti della L.R. 31/2002, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio, secondo quanto di seguito disciplinato:

per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in via diretta, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale di detti oneri;

per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore si obbliga a versare al Comune di Minerbio il corrispettivo delle opere di urbanizzazione secondaria (U2) nelle incidenze che saranno in vigore al momento del rilascio della Concessione ad edificare del Permesso di Costruire relativo a i singoli edifici in ragione delle destinazioni d'uso risultanti dal progetto e dalla domanda di Permesso;

a corrispondere al Comune di Minerbio, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, la quota residua dei contributi di concessione costruzione dovuti.

Tali contributi, saranno corrisposti nei modi e nelle forme di Legge e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune;

il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni attuative.

ART. 8 VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, dovrà essere autorizzata dal Comune di Minerbio previa approvazione nei modi e nelle forme di Legge.

Le sagome edilizie indicate in progetto corrispondono ad indicazioni di massima.

ART. 9 SANZIONI

1. In caso di inadempimento delle obbligazioni e degli oneri assunti con la presente convenzione, l'Amministrazione comunale procederà ad ordinare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a 90 giorni. Dopo un ulteriore termine di 30 giorni dalla data in cui si sia accertata l'inottemperanza all'ordine di cui sopra, la stessa Amministrazione applicherà una sanzione pari al costo delle opere da realizzare, ed ogni ulteriore onere, aumentata del 30% e potrà

procedere alla cd. «esecuzione in danno», procedendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione delle opere previste dal Piano, con incameramento della prestata fideiussione, ed addebito di ogni ulteriore onere.

2. Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui alla LR 23/2004 e successive modificazioni.

ART.10 SPESE

Le spese notarili, catastali, di trascrizione e di registrazione e ogni altra spesa che sarà necessaria per il trasferimento delle opere al Comune sarà a totale carico del concessionario.

ART. 11 TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente atto ha validità di anni 10 (dieci).

Le opere di urbanizzazione primaria verranno iniziate entro il termine di un anno dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire che dovrà essere richiesto entro un anno dalla stipula della presente convenzione e dovranno essere ultimate entro 3 anni dall'inizio lavori e comunque prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori del primo degli edifici del comparto

L'edificazione dovrà rispettare tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Minerbio e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

I progetti dei singoli edifici dovranno essere presentati, per l'ottenimento del Permesso di Costruire, nei termini e nei modi previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Minerbio.

ART.11 ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il Concessionario potrà trasferire, negli atti di compravendita degli immobili in oggetto di PUA i patti qui sottoscritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

Il Concessionario autorizza la trascrizione del presente atti all'Ufficio del Territorio, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Per la risoluzione di ogni controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione e all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il tribunale di Bologna le parti si rimettono sin d'ora al giudizio di un Collegio Arbitrale, di cui due arbitri nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro. Detto Collegio Arbitrale deciderà secondo equità e senza obblighi nel rispetto di particolare formalità. Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente. Nel caso di violazione alle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate, le sanzioni discendenti dall'art.31 della Legge Urbanistica vigente e dagli artt.15 et.17 della Legge 10/1977.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Minerbio.

Richiesto io Notaio ho redatto quest'atto scritto in gran parte a macchina da persona di mia fiducia e per il resto di mia mano su quattro fogli per pagine intere e gran parte della, e da me letto ai componenti che lo hanno approvato e confermato.