



**COMUNE DI SALA BOLOGNESE**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**COPIA**

**VERBALE DI**  
**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 27**

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C1.15 RESIDENZIALE DA EDIFICARE - VIA BERLINGUER - LOCALITA' OSTERIA NUOVA - DITTA: IL BORGHETTO S.R.L.**

Adunanza ordinaria in 1° Convocazione - Seduta pubblica

L'anno DUEMILAOTTO (2008), addì VENTINOVE del mese di APRILE alle ore 20:30 Sala Consiliare di P.zza Marconi n. 1 - Padulle, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale, si sono riuniti a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, alla trattazione del presente oggetto risultano:

<b>N. ORDINE</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTI</b>	<b>ASSENTI</b>
1	TOSELLI VALERIO	X	
2	BASSI EMANUELE	X	
3	BORTOLOTTI VLADIMIRO	X	
4	CREPALDI LUCIANO		X
5	RIGUZZI GIORDANO	X	
6	MANDRIOLI PAOLA	X	
7	MORANDI IORIS	X	
8	BIANCHINI VALENTINO	X	
9	PANCALDI FABIO	X	
10	BIAGI VILDES	X	
11	BARBIERI ANGIOLINO	X	
12	GOVONI MARIA CHIARA	X	
13	FAZIOLI STEFANO	X	
14	MEROLA PIERLUIGI	X	
15	BERGAMINI GIAN CARLO	X	
16	MARCHESI RENATO	X	
17	MALPENSA GIANLUCA	X	

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA CICCIA ANNA ROSA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. TOSELLI VALERIO - Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato al n.2 dell'ordine del giorno.

Nomina scrutatori i Consiglieri: Mandrioli Paola, Bergamini Gian Carlo, Biagi Vildes.

Sono presenti, senza diritto di voto, gli Assessori: Zampighi Carla.

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

Entrano Bianchini e Bortolotti.

Tagliaferro, su richiesta del Sindaco, illustra l'oggetto.

Fazioli chiede se la variante è arrivata in Consiglio dopo le osservazioni della Provincia.

Tagliaferro risponde di no perché si tratta di un piano particolareggiato che riguarda un territorio già in piano, si tratta di un piano attuativo del PRG. E' stato messo in pubblicazione e successivamente portato in Consiglio per l'approvazione. Con questo piano al Comune viene ceduto un lotto pari al 33% della capacità edificatoria.

Bergamini si scusa per la mancanza di informazione al suo capogruppo su quanto esaminato in commissione, ma non ne ha avuto il tempo e ribadisce la richiesta di convocare la commissione non molto vicina al Consiglio. Propone a nome della sua lista che il 33% da cedere al Comune, sia utilizzato per fare dell'edilizia convenzionata da cedere ai cittadini che hanno bisogno. Bisognerebbe creare l'opportunità ai cittadini di avere una edilizia concordata. Gli piacerebbe, inoltre, che si incominci a pensare alla sicurezza delle case, promuovere le concessioni edilizie che riguardano progetti relativi alla sicurezza per evitare fughe di gas negli ambienti. Il loro voto sarà di astensione perché sono in attesa delle richieste fatte nella seduta del 12 dicembre. Inoltre afferma che all'art. 10 della convenzione si fa riferimento a 34 euro senza specificare che i 34 euro sono riferiti al mq.

Tagliaferro dà le risposte tecniche richieste e afferma che i 34 euro sono riferiti al mq., per cui la convenzione verrà corretta.

Marchesi legge un documento che non consegna.

Sindaco: gli dispiace smentire Marchesi, ma il Comune ha sempre fatto delle gare per la vendita dei suoi terreni, infatti l'ultima gara è stata effettuata nel 2002 per la vendita di un terreno a O.N. Il Comune di Sala è per rispettare la legge e per farla rispettare. Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, la L.R. 20 stabilisce che siano previsti obbligatoriamente nei nuovi strumenti urbanistici. Per Marchesi sono degli ulteriori balzelli, ma fortunatamente non sono tali. Nelle zone dell'Emilia, è tanti anni che vengono applicate le agevolazioni, gli scomputi di oneri e quanto possibile previsto dalla normativa. Ciò è sempre stato fatto alla luce del sole e non sottobanco come poteva avvenire altrove. I corrispettivi economici sono stati sempre messi a disposizione della collettività. Va bene snellire le procedure, però è necessario che ci siano enti sovraordinati a controllare, altrimenti finisce che un Comune riversa i problemi sul Comune confinante. Il Comune di Sala è già attento alla prevenzione per la sicurezza delle abitazioni, tutte le progettazioni sono valutate da esperti.

### ***IL CONSIGLIO COMUNALE***

PREMESSO che:

- il P.R.G. vigente prevede in località Osteria Nuova un Comparto residenziale identificato con la sigla "C1.15";
- la Giunta Comunale con Deliberazione N. 95 in data 20.07.2007, autorizzava la Ditta Il Borghetto S.r.l. con sede in Piazza Della Pace n. 3 – Calderara di Reno (BO), alla presentazione di un Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata di una Zona Omogenea C – Residenziale da edificare – Sottozona C1.15 – Residenziale d'espansione, posta in località Osteria Nuova, di sua proprietà;

VISTA la domanda di approvazione del Piano Particolareggiato summenzionato, presentata in data 02.08.2007 al prot. gen. N. 0009829;

VISTI:

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

- il parere favorevole condizionato espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. 7 del 09.10.2007;
- il parere favorevole condizionato espresso dall'ARPA con Nota del 12 marzo 2008 prot. 0003885, pervenuta in data 19.03.2008 prot. gen. N. 0003690;
- il parere favorevole condizionato espresso dall'Azienda Sanitaria Locale di Bologna con Nota del 27 marzo 2008 prot. 44942, pervenuta in data 03.04.2008 prot. gen. N. 0004360;

CONSIDERATO che il Piano Particolareggiato suddetto è stato depositato nella Segreteria Comunale e che tale deposito è stato reso noto nei modi previsti dalla legge e per il quale non sono pervenute osservazioni ed opposizioni né nei termini né fuori dai termini di legge;

VISTO l'Art. 25 della L.R. N. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;

CON voti favorevoli n. 11, contrari n. 2 (Marchesi Renato e Malpensa Gianluca) e astenuti n. 3 (Fazioli Stefano, Merola Pierluigi e Bergamini Gian Carlo) espressi nei modi e forme di legge, anche in riferimento alla dichiarazione di immediata eseguibilità;

### **DELIBERA**

- 1) di approvare il Piano Particolareggiato descritto in parte narrativa, presentato dalla Ditta Il Borghetto S.r.l. con sede in Piazza Della Pace n. 3 – Calderara di Reno (BO), in qualità di proprietaria dell'area identificata nel V.C.T. del Comune al F. 8 – Mapp. 241 – 242 – 243 – 244, ed alle condizioni formulate:
  - a) dall'ARPA – Distretto di Pianura - con Nota del 12 marzo 2008 prot. 0003885, pervenuta in data 19.03.2008 prot. gen. N. 0003690;
  - b) dall'Azienda Sanitaria Locale di Bologna con Nota del 27 marzo 2008 prot. 44942, pervenuta in data 03.04.2008 prot. gen. N. 0004360;
- 2) di dare atto che il Piano è attuativo di un'area classificata nel P.R.G. vigente come “Zona Omogenea C1.15 Residenziale da edificare” posto in loc. Osteria Nuova – Via Berlinguer – e identificata nel V.C.T. al F. n. 8 – Mapp. 241 – 242 – 243 – 244;
- 3) di precisare che del Piano in oggetto fanno parte i seguenti elaborati, agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:
  - Schema di Convenzione;
  - Relazione Tecnica e documentazione catastale;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Relazione Geologica;
  - Relazione revisionale di clima acustico;
  - E1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - E2 – Relazione Illuminotecnica;
  - E3 – Relazione Idraulica;
  - Tav. 1 – Rilievo dello stato di fatto in scala 1:500 con documentazione fotografica, stralcio di PRG ed estratto di mappa 1:5000/1:2000;
  - Tav. 2 – Zonizzazione in scala 1:500;
  - Tav. 3 – Limiti edificabili 1:500;
  - Tav. 4 – Planivolumetrico in scala 1:500;
  - Tav. 5 – Planimetria rete Enel in scala 1:500;
  - Tav. 6 – Planimetria rete Telecom in scala 1:500;
  - Tav. 7 – Schema della fognatura pubblica – acque nere in scala 1:500;
  - Tav. 7bis – Schema della fognatura pubblica – acque chiare in scala 1:500;
  - Tav. 8 – Planimetria rete illuminazione pubblica in scala 1:500;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

- Tav. 9 – Planimetria rete idrica e gas in scala 1:500;
  - Tav.10 – Verde Pubblico, standard urbanistici e pacchetti costruttivi in scala 1:500;
  - Tav. 10bis- Planimetria aree pubbliche e sky-line;
  - Tav.11 – Individuazione edifici di progetto e edifici in cessione al Comune in scala 1:500;
  - Tav.12/13/14 – Tipologie edilizie di progetto in scala 1:500.
- 4) di approvare lo Schema di Convenzione disciplinante la realizzazione delle opere, che in allegato forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 5) di dare atto quanto segue:
- a) provvederà alla stipula della Convenzione, il Responsabile della III<sup>a</sup> A.P.O. Geom. Giovanni Tagliaferro, dando mandato allo stesso di inserire nell'atto pubblico, fatta salva la sostanza del negozio, così come risulta configurato nel presente provvedimento ed in quelli richiamati, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso con facoltà di provvedere, pertanto in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili medesimi, nonché errori materiali intervenuti nella descrizione degli immobili medesimi, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti la controparte, a precisare e riportare superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ed includere clausole di rito e di uso;
  - b) le spese inerenti la stipulazione e la registrazione della Convenzione in predicato, sono a totale carico della Ditta richiedente;
  - c) che verrà adempiuto a quanto previsto dalla L.R. N. 46/'88 – Art. 4;
- 6) di dare infine atto che è stato acquisito il parere favorevole sul provvedimento di cui all'oggetto, ai sensi dell'Art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000, espresso dal funzionario responsabile;
- 7) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134 – 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO  
F.to Valerio Toselli

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione presso questo Albo Pretorio per la durata di giorni quindici dal 09/05/2008 al 24/05/2008, a norma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000.

Sala Bolognese, li 09/05/2008

L' ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
F.to Luana Cocchi

---

---

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Sala Bolognese, li

---

---

**SI CERTIFICA**

**CHE LA SUESTESA DELIBERAZIONE**

[\*] **E' diventata esecutiva il 19/05/2008** per decorrenza dei termini ai sensi di legge.

[\*] E' stata dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - D.Lgs. n. 267/2000.

[ ] E' stata \_\_\_\_\_

Sala Bolognese, li

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

---

---

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Sala Bolognese, li



**PARERI AI SENSI EX ART. 49 DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000**

Deliberazione di

Consiglio Comunale

Giunta Comunale

Oggetto: n. 27

Seduta del 29/04/2008

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C1.15 RESIDENZIALE DA EDIFICARE - VIA BERLINGUER - LOCALITA' OSTERIA NUOVA - DITTA: IL BORGHETTO S.R.L.**

<b>PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA</b>	<b>PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE</b>
<p><b>DATA: 22/04/2008</b></p> <p><b>Servizio Proponente</b></p> <p><b>SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO</b></p> <p><i>Si esprime parere favorevole</i></p> <p><b>IL RESPONSABILE AREA</b></p> <p><b>F.to Tagliaferro Giovanni</b></p>	<p><b>DATA:</b></p> <p><b>Euro (            )</b></p>

**CONVENZIONE**

\*\*\*\*\*

L'Anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, con la presente privata scrittura da valere a ogni effetto di legge e da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenticherà la sottoscrizione, tra

**TRA**

- **1) - Comune di Sala Bolognese** (C.F. 80014630372 - part. IVA 00702211202), nella persona del Sig. **Giovanni Tagliaferro** - nato a Vò (PD) il 31.01.1945, in qualità di Responsabile della 3<sup>a</sup> Area Tecnica, domiciliato per la carica in Sala Bolognese, presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi n. 1, che interviene e agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, di seguito per brevità denominato "Comune";

**E**

- **2) -la Sig.ra Capelli Cosetta.** nata a Bologna , il 08.11.1955 dorniciliata per la funzione presso Piazza della Pace 3, Calderara di Reno BO, la quale agisce non in proprio ma unicamente in qualità di legale Rappresentante di "**Il Borghetto**" s.r.l., cod.fisc. e Piva 012153881202, in qualità di proprietario dei mapp 223, 220 foglio 8 e quindi come attuatore del comparto "C1.15" , in seguito detti «attuatori»

**visti**

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni,
- la Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni,
- la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni,
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni,
- la Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31 e successive modificazioni;
- la Legge Regionale 22 ottobre 2004, n. 23 e successive modificazioni;
  
- la strumentazione urbanistica vigente e in particolare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Sala Bolognese approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 114 in data 17.02.1997 e le successive varianti;
  
- la destinazione delle aree di proprietà dei soggetti sopra indicati, che nel vigente P.R.G. sono comprese nelle zone urbanistiche "C1.15", vincola l'attuazione delle stesse alla redazione di un unico Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata con il Comparto C1.5, al fine di garantire un maggior coordinamento e una migliore organicità degli interventi;
  
- la Deliberazione della G.C. N. 95 con la quale l'Amministrazione Comunale autorizzava la Ditta "Il Borghetto S.r.l." a presentare il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata del Comparto C1.15, a seguito di domanda presentata in data 19.07.2007 prot. Gen. N. 0009182;
  
- gli elaborati costitutivi del Piano, allegati alla domanda di approvazione del Piano presentata in data 02.08.2007 – Prot. 0009829 costituiti da:
  - Schema di Convenzione;
  - Relazione Tecnica e documentazione catastale;
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Relazione geologica;
  - Relazione previsionale di clima acustico;
  - E1 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

- E2 – Relazione illuminotecnica;
  - E3 – Relazione idraulica;
  - tav. 1 – Rilievo dello stato di fatto in scala 1:500 con documentazione fotografica, stralcio di PRG ed estratto di mappa 1:5000/1:2000
  - tav. 2 – Zonizzazione in scala 1:500
  - tav. 3 – Limiti edificabili 1:500
  - tav. 4 – Planivolumetrico in scala 1:500
  - tav. 5 – Planimetria rete Enel in scala 1:500
  - tav. 6 – Planimetria rete Telecom in scala 1:500
  - tav. 7 – Schema della fognatura pubblica - acque nere in scala 1:500
  - tav. 7bis – Schema della fognatura pubblica - acque chiare in scala 1:500
  - tav. 8 – Planimetria rete illuminazione pubblica in scala 1:500
  - tav. 9 – Planimetria rete idrica e gas in scala 1:500
  - tav. 10– Verde pubblico, standard urbanistici e pacchetti costruttivi in scala 1:500
  - tav. 10bis – Planimetria aree pubbliche e sky-line
  - tav. 11 - Individuazione edifici di progetto e edifici in cessione al Comune in scala 1:500
  - tav. 12/13/14 - Tipologie edilizie di progetto in scala 1:100
- il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 09.10.2007 – seduta N. 7: Favorevole condizionato;
- gli elaborati integrativi prodotti in data 17.11.2007 prot. Gen. N. 0014535 e precisamente:
- a) Tav. 15 – Progetto guida edifici residenziali – Tipologia “A” (integrazione);
  - b) Tav. 16 – Planimetria con individuazione verde pubblico, standard urbanistici e pacchetti stradali con sottoservizi (integrazioni);
- il parere dell’ARPA espresso in data 12. marzo 2008 – prot. 0003885/2008, pervenuto in data 19.03.2008 prot. Gen. N. 0003690: Favorevole alle seguenti condizioni:
- *che siano riprese le disposizioni contenute nel P.R.G. – Art. 27 e pertanto siano predisposti interventi di mitigazione acustiche che consentano la riduzione della rumorosità ferroviaria affinché i livelli sonori presso i recettori abitativi “tendano” al conseguimento dei parametri della classe III. Detti interventi dovranno essere ripresi nella documentazione attinente al rilascio della concessione per le opere di urbanizzazione. Inoltre la documentazione medesima dovrà indicare la destinazione finale delle acque (nere e meteoriche) provenienti dal comparto in oggetto”;*
- il parere dell’Azienda Sanitaria Locale in data 27.03.2008 prot. 44942, pervenuta in data 03.04.2008 prot. gen. N. 0004360 Favorevole alle seguenti condizioni: “A) *come già richiesto nel parere relativo alla Variante al P.R.G. inerente l’inserimento del comparto in oggetto, vengano attuati gli interventi di mitigazione ipotizzati nella valutazione di clima acustico e volti a migliorare il clima sonoro dell’area tendendo a conseguire per le residenze i parametri della classe acustica III; B) vengano rispettate le condizioni previste nel parere Arpa; C) venga rispettato quanto previsto all’art. 3 della Delib. Interministeriale del 4.2.77 e succ. integr., ed in particolare il condotto fognario dovrà essere mantenuto a una distanza di almeno 1,5 m. dalla tubazione idrica potabile e a profondità di almeno 50 cm. Rispetto alla medesima; in caso di impossibilità, e comunque in presenza di incroci, dovranno essere messi in atto tutti i necessari accorgimenti tecnici di protezione al fine di evitare rischi di contaminazione”;*
- considerato**
- che l’Avviso di deposito del Piano Particolareggiato è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna e all’Albo Pretorio del Comune dal 26.09.2007 al 26.10.2007 e non sono pervenute osservazioni in merito;

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27  
DEL 29/04/2008

**vista**

- la delibera del C.C. n..... esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il Progetto di Piano Particolareggiato e lo schema della presente Convenzione;

**ritenuto**

- che per effetto dell'art. 28 della L. 1150/1942 sia necessario procedere alla stipula di apposita convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri tra coloro che detto Piano dovranno attuare e l'Amministrazione comunale, per la quale si fa espresso riferimento ai documenti tecnico-amministrativi che, tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1: Premesse**

Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

**Art. 2: Scopo e oggetto della convenzione**

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico Attuativo del comparto urbanistico "C1.15"

**Art. 3:**

L'Attuazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle Opere di Urbanizzazione (strade, parcheggi, fognature, impianti tecnici, verde pubblico e attrezzato).

**Art. 4: Parametri dimensionali dell'intervento:**

I dati dimensionali caratterizzanti il Piano in oggetto, con particolare riferimento agli elaborati allegati, sono:

- **Comparto C1.15**

<b>St.</b>	<b>mq. 17.500</b>		
<b>Sup.di Zona C1.15</b>	<b>mq. 13.000</b>		
<b>Su.</b>	<b>mq. 2.600</b>	<b>33% cessione al Comune</b>	<b>mq 858</b>
<b>Sac</b>	<b>mq. 1.660</b>	<b>33% cessione al Comune</b>	<b>mq 515</b>
<b>u.t.</b>	<b>0,20</b>		
<b>Su attuatori privati</b>	<b>mq. 1.742</b>		
<b>Sac</b>	<b>mq. 1.045</b>		

**Art. 5: Standard urbanistici - cessione di aree e spazi pubblici**

Gli standard urbanistici di pertinenza dell'intervento di trasformazione risultano così quantificati dall'art. 51 delle N. A.:

Standard minimi di PRG

Comparto	St (mq.)	Ut	SC max (mq.)	ab. Equiv.	Standard Verde pubblico V1 (mq.)	Standard Parcheggi pubblici P1 (mq.)
C1.15	17500	0,2	4160	104	1976,00	

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27  
DEL 29/04/2008

Standard di progetto

Comparto	St (mq.)	Ut	SC max (mq.)	ab. Equiv.	Standard Verde pubblico V1 (mq.)	Standard Parcheggi pubblici P1 (mq.)
C1.15	17500	0,2	4076,45	104	4191,07	1043,72

Le aree da cedere gratuitamente al Comune dono individuati nella Tavola 10 bis.

**Art. 6: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

*(Impegno a eseguire direttamente le opere da parte degli attuatori)*

Gli attuatori sono obbligati a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, secondo specifico progetto esecutivo autorizzato dal comune.

Il progetto dovrà essere corredato e completo delle autorizzazioni rilasciate a ogni titolo da tutti i soggetti gestori degli impianti o dei servizi di interesse pubblico competenti per ciascuna delle opere da realizzarsi (Hera per quanto riguarda le reti gas, acqua, fognatura bianca e nera, Enel per gli impianti relativi al trasporto e alla distribuzione di energia elettrica, Telecom o altro gestore per le telecomunicazioni).

*(Elencazione delle opere da eseguire da parte degli attuatori)*

Gli attuatori espressamente dichiarano e riconoscono che sono da realizzarsi da parte loro le seguenti opere:

**DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- a) tutte le strade ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, i percorsi ciclopedonali, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- b) le aree di verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
- c) tutte le opere fognarie
- d) la rete di distribuzione del gas ivi specificatamente comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati;
- e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile, ivi specificatamente comprese le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati;
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia, ivi specificatamente comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie;
- g) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni;
- h) la rete di illuminazione pubblica;
- i) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

Inoltre, è a carico del soggetto attuatore la progettazione e successiva realizzazione del tratto di strada di raccordo tra la Via Berlinguer e Via Saletta, (espressamente individuata nella Tav. 2.3 – scala 1:2000 del P.R.G. vigente), nonché della porzione di area verde complementare alla viabilità prevista a margine di Via Berlinguer.

Sarà compito dell'Amministrazione contattare la proprietà originaria del suolo, affinché metta a disposizione dei soggetti attuatori le aree interessate dagli interventi precedentemente descritti.

**Art. 7: Modalità di controllo sulla esecuzione delle opere.**

La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a tecnici abilitati individuati dal soggetto attuatore, mentre spetterà al Servizio comunale competente in materia di opere pubbli-

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

che, la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, l'Amministrazione Comunale potrà incaricare a suo insindacabile giudizio un collaudatore o (qualora la complessità delle opere lo richieda) una commissione di collaudo in corso d'opera. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico degli attuatori, e la prestazione verrà assegnata sulla base di un disciplinare stabilito dall'Amministrazione comunale.

### **Art. 8 : Garanzie finanziarie:**

A garanzia della esatta e completa osservanza delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, dovrà essere prestata dagli attuatori, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, pari all'importo complessivo previsto per le opere di urbanizzazione da realizzare, ammontante complessivamente a **€. 461.752,32** come risulta dall'Elaborato allegato alla richiesta di approvazione del P.P.I.P. in data 02.08.2007 prot. gen. N. 0009829 ed integrato successivamente in data 17.04.2008 - prot. n. 0005058.

La fideiussione dovrà essere aggiornata a cadenza biennale: in particolare quelle relative alle opere di urbanizzazione saranno aggiornate sulla base dell'aumento degli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Tale fideiussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

La fideiussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

Tale fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza dell'attuatore, nel caso in cui il Comune richieda l'uso anticipato di stralci funzionali delle opere realizzate o a seguito di collaudi positivi dei collaudatori. La garanzia fideiussoria non potrà - in ogni caso - ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale. Essa cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle opere da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 9: Criteri e modalità per la cessione delle opere al Comune:**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree su cui le stesse insistono, di cui al precedente Art. 6, dovranno essere trasferite, a titolo gratuito, al Comune di Sala Bolognese.

Le cessioni predette, nella forma della cessione gratuita, saranno effettuate a semplice richiesta del Comune di Sala Bolognese, dopo l'effettuazione del collaudo, che dovrà essere effettuato prima della presentazione delle richieste dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli immobili serviti da tali opere di urbanizzazione che saranno realizzati all'interno del Comparto.

Le aree inerenti le opere dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese degli attuatori precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di arredo urbano, rimane a carico dei soggetti attuatori dell'intervento sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune.

Rimane a carico degli attuatori la manutenzione delle opere di verde pubblico realizzate, al fine di garantire l'attecchimento, per un periodo di **due anni** dalla messa a dimora delle piante. La garanzia fideiussoria relativa alla quota parte di risorse necessarie alla realizzazione del verde dovrà rimanere attiva fino al termine dei due anni e il collaudo di tali opere sarà eseguito solo allo scadere dello stesso termine.

Rimane inoltre a carico degli attuatori la manutenzione delle aree private esterne ai lotti;

Il certificato finale di collaudo dovrà essere approvato dal Comune, che comunicherà l'esito del proprio esame entro 60 giorni dalla consegna da parte del Collaudatore della documentazione completa; il trasferimento delle opere in capo al Comune, dovrà essere effettuato entro 180 giorni dalla comunicazione agli attuatori dell'avvenuta approvazione del collaudo.

E' a carico, inoltre, dei soggetti attuatori contestualmente alla cessione delle aree e delle Opere di Urbanizzazioni primarie e secondarie, anche la cessione delle aree che costituiscono il verde ed il parcheggio complementari posti in fregio alla linea ferroviaria Bologna-Verona.

### **Art. 10: Corrispettivo da corrispondere al Comune.**

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

All'atto del rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere edili previste dal Piano, dovrà esser corrisposto al Comune il contributo per le Opere di Urbanizzazioni Secondarie pari ad **€uro 34,00/mq**, derivanti dalla quota di €uro 36,56 decurtati dalla percentuale del 7%, relativa ai parcheggi pubblici che vengono realizzati direttamente dal Concessionario, nonché il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della L. R. 31/02, secondo gli importi vigenti alla data della richiesta del titolo abilitativo. Ogni modifica relativa agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, quota parte da corrispondere in danaro, successiva alla stipula della presente Convenzione sarà impegnativa per la Ditta Concessionaria o i suoi aventi causa.

### **Art. 11: Clausole Particolari.**

Il 33% della potenzialità edificatoria complessiva del comparto espressa in due lotti urbanizzati e espressamente individuati nella Tav. n. 11 del P.P.I.P., va ceduta gratuitamente al Comune.

Le urbanizzazioni relative a tali lotti devono essere completamente realizzate **entro un anno** dalla stipula della presente Convenzione.

Il Comune si riserva di alienare tale capacità edificatoria mediante bando di asta pubblica, impegnandosi fin d'ora a inserire nello stesso la clausola di diritto di prelazione per il soggetto che ha ceduto al Comune la quota parte del 33% a parità di importo.

### **Art. 12: Termini di validità del Piano Particolareggiato:**

Il Comune prende atto che gli interventi edilizi oggetto del presente Piano e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, comma 4, della presente convenzione, saranno attuati in un unico stralcio. Il termine previsto per il completamento dell'intervento viene concordemente fissato in 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

I termini suindicati, che si riferiscono all'attuazione integrale del Piano (con relative opere di urbanizzazione), costituiscono termini essenziali nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga (mediante atto del dirigente competente), qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto dei termini come sopra pattuiti.

### **art. 13: Opere edilizie**

Le opere edilizie da realizzare e le relative destinazioni d'uso, dovranno avere le caratteristiche individuate dal Piano Particolareggiato approvato.

Le parti, concordemente, riconoscono che tutte le costruzioni e le opere previste dal Piano sono soggette all'obbligo del previo rilascio di titolo abilitativo edilizio.

Limitatamente ai lotti indicati nelle Norme di Attuazione è consentito l'utilizzo della D.I.A. , in applicazione della LR 31/2002.

Al momento della presentazione della Dia potranno essere apportate ai progetti esclusivamente modifiche qualificabili varianti minori ai sensi dell'art. 19 della LR 31/2002, e comunque nel rispetto della potenzialità edificatoria complessiva attribuita a ciascun sub-comparto; inoltre potranno essere ridefinite le caratteristiche formali dei fabbricati, la dotazione degli impianti tecnologici, la sistemazione delle aree cortilive e dei parcheggi pertinenziali, le caratteristiche delle recinzioni e delle cancellate, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle norme del Piano;

In sede di attuazione degli interventi edilizi mediante Permesso di Costruire sarà possibile apportare modifiche a tali contenuti, senza che ciò comporti variante al Piano, a condizione che siano comunque rispettati gli elementi prescrittivi definiti dal Piano stesso o dalle norme di PRG e fatto salvo - in ogni caso- quanto previsto dal successivo articolo 7.

Il rilascio, ad opera ultimata, del certificato di conformità edilizia è subordinato all'avvenuta esecuzione di tutte le opere ed all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nei titoli abilitativi medesimi.

### **art. 14: Varianti**

## ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27 DEL 29/04/2008

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, il presente Piano, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

Le superfici previste dal Piano, ai sensi dell'art. 13 della L. 1150/1942 e successive modificazioni, nonché dell'art. 22 della L. R. 47/1978 e successive modificazioni, potranno subire le variazioni atte a recuperare i mutamenti legati al tipo di domanda edilizia e agli eventuali pareri di Enti sovraordinati, senza tuttavia provocare alterazioni dell'impianto urbanistico, né delle norme del Piano stesso.

### **art. 15: Trasferimento delle obbligazioni e degli oneri in caso di alienazione**

Nel caso di vendita di tutte o di parte delle aree ricadenti all'interno del Piano, gli attuatori, proprietari delle aree, hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri di cui alla presente convenzione, che dovrà essere espressamente richiamata negli atti di acquisto.

Negli atti di trasferimento della titolarità delle aree sopra indicate, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna fin d'ora a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione, con particolare riferimento a quelle costitutive di oneri e/o obbligazioni.

E' esclusa comunque la vendita pro-quota delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, per le quali l'eventuale cessione deve comprendere la totalità delle medesime.

### **art. 16: Spese a carico della proprietà**

Le spese relative agli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra spesa inerente e dipendente, ivi comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Sala Bolognese a cura del notaio rogante entro sessanta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte dei rappresentanti del Comune e dei proprietari delle aree ricomprese nel Piano, sono a totale carico di questi ultimi.

### **art. 17: Sanzioni**

In caso di inadempimento delle obbligazioni e degli oneri assunti con la presente convenzione, l'Amministrazione comunale procederà a 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 potrà procedere alla cd. «esecuzione in danno», procedendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione delle opere previste dal Piano, con incameramento della prestata fideiussione e addebito di ogni ulteriore onere.

I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui alla LR 23/2004 e successive modificazioni.

### **art. 18: Disposizioni finali**

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.

Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

Il presente atto, redatto in carta legale, viene integralmente accettato e confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue.

### **art. 12 Foro delle liti**

Per ogni eventuale controversia relativa alla interpretazione o esecuzione della presente convenzione è competente il Foro di Bologna.

(per il Comune)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 27  
DEL 29/04/2008

(gli attuatori)