

# COMUNE DI CASTENASO

3

DESCRIZIONE DEI LAVORI

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
AREA INDUSTRIALE COMPARTO DE.4  
LOCALITA' CA' DELL'ORBO

FASE DEI LAVORI

PIANO PARTICOLAREGGIATO

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

COMUNE DI CASTENASO  
PROTOCOLLO GENERALE

20 NOV 2008

N. 2681  
cat. cl. f.

PROPRIETA'

N. PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO

Comune di Bologna  
Settore Patrimonio  
Largo Caduti del Lavoro 4  
40100 Bologna

Responsabile del Procedimento :  
Ing. M. Bertocchi

IL DIRIGENTE  
(ing. Mario Bertocchi)

COMUNE DI CASTENASO  
APPROVATO CON DELIBERA  
DI C.C. N. 53 DEL 26/11/08

PROGETTAZIONE



**tecnicooop** Soc. Coop.và  
via san felice 21-40122 bologna  
tel. 051-2912911 fax 051-239714  
tecnicoop@tecnicoop.dsnet.it

prog. responsabile : arch. Mario Zuccotti  
ing. Lorenzo Donati



progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

progetto delle opere di urbanizzazione:  
ing. Alessandra Carini - arch. Monica Regazzi (coll.)

**ECUBA S.r.l.**

indagine geologica:  
dott. Carlo Maria Venturi



	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
DATA	novembre 08	novembre 08	novembre 08
FIRMA	---	---	---

TITOLO ELABORATO

SCHEMA DI  
CONVENZIONE

SCALA	ELABORATO
---	<b>CON</b>
LAVORO N18	

FILE	N.	EMISSIONI --FASE DI LAVORO--	DATA
N18-CON.doc	1	PIANO PARTICOLAREGGIATO	aprile 2007
N18-CON.doc	2	CONSEGNA FINALE PIANO PARTICOLAREGGIATO	novembre 2007
N18-CON.doc	3	AGGIORNAMENTO CONVENZIONE	novembre 2008
	4		

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA TRA IL COMUNE DI CASTENASO ED IL PROPRIETARIO DELL'AREA SITA IN CASTENASO, LOCALITÀ VILLANOVA, TRA LE VIE BARGELLO E CA' DELL'ORBO, IDENTIFICATA DAL VIGENTE PRG COME COMPARTO DE.4 .

L'anno duemilaotto, addì \_\_\_\_\_ in Castenaso, presso la sede del Municipio del Comune di Castenaso.

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_

Col mio consenso si sono costituiti da una parte:

- **Comune di Castenaso**, C.F.01065340372, in persona dell'arch. Monica Cesari nata a Bologna il 27 agosto 1966 domiciliata, per la carica, a Castenaso, Piazza Bassi 1, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile IV° Settore – Area Sistema Città, debitamente autorizzata (ai sensi dell'art.107 del D. Lgs.vo 267/2000)

dall'altra parte:

- P.IVA \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica a \_\_\_\_\_ - via \_\_\_\_\_ ;

**vista**

la Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
la Legge 28.1.1977, n. 10 e successive modificazioni;  
la Legge regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni;  
la Legge regionale 24.3.2000, n.20;  
la Legge regionale 25.11.2002, n.31;  
Il Decreto legislativo n. 163/2006;

**vista**

la strumentazione urbanistica vigente e cioè:  
Variante generale al PRG del Comune di Castenaso, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n.3667 del 26.07.94 e successive varianti specifiche approvate;

**vista**

la destinazione dell'area di proprietà del soggetto sopra indicato, catastalmente individuata al foglio 32, mappali 1-2-3-5-6-7-9-10-11-12-13 parte, 14 parte e 15 parte, area che nel PRG vigente alla data di richiesta di approvazione del presente Piano Particolareggiato era ricompresa nelle zone urbanistiche "Zona territoriali omogenee DE.n - Zone di nuovo insediamento con destinazione prevalentemente produttiva/terziaria/commerciale – Zona DE.4 – Area Comune di Bologna" zone in cui si prevede che il PRG trovi attuazione mediante intervento urbanistico preventivo;

**premesso**

- che il comune di Bologna è proprietario dell'intero comparto DE.4 a destinazione produttiva, sito in località Cà Dell'Orbo, in fregio alle vie Cà Dell'Orbo ad ovest e via Bargello a nord;

### considerato

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 03.10.97 è stato approvato il PPA 1997-1999, il quale include l' area in oggetto tra gli interventi da attuare, e dispone che l'inclusione in PPA di aree soggette ad approvazione di strumento urbanistico preventivo "ha il valore esplicito di autorizzazione alla presentazione del relativo strumento urbanistico come riportato nella Circ. RER n.8971 del 08.07.80";
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28.02.2001 è stato approvato il PPA 2001-2004, il quale riconferma l'area in oggetto tra gli interventi da attuare;

### esaminati

gli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato, allegati alla domanda di approvazione del Piano presentata in data 04.04.2007 prot. n. 5818 ed integrati in data 10.08.2007 prot. n. 14959, in data 23.10.2007 prot. n. 19261, in data 29.11.2007 prot. n. 21677, in data 19.05.2008 prot. n. 8872 e in data 20.11.2008 prot. n. 2681 costituiti da:

1. REL Relazione tecnica illustrativa
2. NTA Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo
3. CONV Schema di convenzione
4. NORPRG Stralcio normativa PRG vigente
5. RG Relazione geologica
6. SCAT Studio di compatibilità territoriale relativo alle componenti rumore e traffico
7. DG-1 Individuazione dell'area, stralcio PRG, catasto, fotografia area
8. DG-2.1 Rilievo: planimetria
9. DG-2.2 Rilievo e fotografie edificio esistente
10. DG-2.3 Rilievo: documentazione fotografica
11. DG-3 Planimetria generale di progetto con individuazione degli interventi esterni al comparto
12. DG-4 Zonizzazione di progetto ed elementi prescrittivi
13. DG-5 Esemplificazione progettuale- ipotesi soluzione conforme
14. DG-6 Profili schematici
15. DG-7 Tipologie edilizie edifici produttivi
16. DG-8 Piano particellare di esproprio e allegato 1
17. DG-9 Aree da cedere al Comune di Castenaso- verifica degli standard
18. DG-10 Progetto percorsi
19. OO.UU.A Stima sommaria delle opere di urbanizzazione
20. OO.UU.0 Planimetria quotata strade e parcheggi
21. OO.UU.1 Sezioni tipiche delle strade
22. OO.UU.2 Progetto: rete fognaria acque chiare
23. OO.UU.2a Progetto: sistema di laminazione
24. OO.UU.3 Progetto: rete fognaria acque nere
25. OO.UU.4 Progetto: enel

- 26. OO.UU.5 Progetto: rete telefonica
- 27. OO.UU.5a Progetto: schema illuminazione pubblica
- 28. OO.UU.6 Progetto: gas e acqua
- 29. OO.UU.7.1 Rilievo del verde e indicazione delle alberature da abbattere
- 30. OO.UU.7.2 Progetto del verde: schema generale di assetto
- 31. OO.UU.8 Segnaletica
- 32. OO.UU.8.1 Insegna e particolare cartello indicativo

**ritenuto**

che per effetto dell'art. 22 della Legge regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione tra i proprietari o gli aventi titolo e l'Amministrazione Comunale;

**premessato che**

- l'area è classificata nel vigente PRG del Comune di Castenaso, all'art. 22 quater delle Norme Tecniche di Attuazione come "Zone territoriali omogenee DE.n – Zone di nuovo insediamento con destinazione prevalentemente produttiva/terziaria/commerciale", al punto 4, come zona "DE.4 area comune di Bologna", da attuare mediante strumento urbanistico preventivo, edificabile per nuove costruzioni con Ut =0,45 mq/mq;
- le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG art. 15 bis "*Zone interessate da possibile danno prodotto da stabilimenti a rischio incidente rilevante*" inseriscono una piccola parte dell'area nelle "*aree a rischio di lesioni irreversibili*" ed una ulteriore ampia parte tra le "*aree a rischio di lesioni reversibili*", con limitazioni sia delle destinazioni d'uso ammissibili che delle particolari dotazioni di sicurezza nella progettazione e nella realizzazione dei fabbricati, quali utilizzo di vetri (o materiali alternativi al vetro) e telai portanti rigidi certificati a resistere a un livello di sovrappressione non inferiore a 0.03 bar al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza alla frammentazione, alla rottura e al distacco delle superfici vetrate; la restante parte del comparto è esterna alle aree di danno dello stabilimento a rischio di incidente rilevante e quindi esente da vincoli;
- il combinato disposto dei due citati articoli 15 bis e 22 quater, limita gli usi ammissibili all'interno delle due aree a rischio di lesioni irreversibili e reversibili ai seguenti: **b3.1)** artigianato di servizio alla persona, alla casa ; **b3.2)** artigianato di servizio agli automezzi; **b4.5)** attività di parcheggio; **c1)** attività manifatturiere industriali ed artigianali per non meno dell'80% della Su realizzabile ;
- all'esterno delle due aree, a rischio di lesioni irreversibili e reversibili, e/o in caso di trasferimento dell'attività che genera il vincolo di cui all'art. 15 bis sono inoltre ammessi gli usi **b1)** attività terziarie, **b2.1NA )** merceologia non alimentare, **b2.2)** pubblici esercizi; **c3)** attività di servizio e di svago private quali centri benessere e fitness, centri ricreativi, mense aziendali e interaziendali, etc.; **c4)** foresteria, alloggio per custode; **e1.1)** attrezzature e impianti tecnologici di trattamento, distribuzione e stoccaggio di fonti energetiche, trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture; **e1.2)** impianti per l'ambiente;

- l'attuazione del lotto per le aree commerciali è subordinata alla realizzazione del 2°lotto bis (variante alla S.S. n. 253 San Vitale di collegamento alla Lungosavena) come stabilito dall'Accordo di Programma sottoscritto tra i comuni di Bologna, Castenaso, Granarolo dell'Emilia e la Provincia di Bologna in data 25.05.2000;
- la superficie territoriale del comparto è pari a mq 149.000;
- la superficie utile massima edificabile è determinata dall'indice di utilizzazione territoriale 0,45 mq/mq stabilito dall'art. 22 *quater* delle N.T.A. del P.R.G. vigente alla data di presentazione del piano e corrisponde a mq.67.050 (149.000 mq X 0,45 mq/mq);
- nel rispetto di quanto disposto dall'art. 46 della L.R. 47/78 e dall'art. 22, punto 4 delle NTA del PRG vigente alla data di presentazione del piano le quote minime di aree da cedere al Comune devono essere:
  - verde pubblico produttivo (80%) = mq. 11.920
  - verde pubblico terziario (20%)= mq. 7.424  
mq. 19.344
  - parcheggi pubblici produttivo (80%) = mq. 5.960
  - parcheggi pubblici terziario (20%) = mq. 5.364  
mq. 11.324

	standard	Di progetto
verde pubblico produttivo e terziario	mq. 19.344	mq. 21.399
parcheggi pubblici produttivo e terziario	mq. 11.324	mq. 11.569

- la realizzazione extra comparto della rotatoria all'incrocio tra le vie Cà dell'Orbo e Bargello e la realizzazione della pista ciclabile dalla rotatoria fino al comparto residenziale C1.1N posto in prossimità dell'abitato del comune di Castenaso, lungo la via Bargello, costituiscono opere di viabilità essenziale per la razionale organizzazione dell'assetto viario a supporto del comparto;
- la realizzazione della condotta fognaria per acque meteoriche lungo la via Bargello, fino all'innesto nello scolo Fiumicello, comprendente la risagomatura del macero esistente ad est del comparto e la realizzazione di nuova vasca di laminazione, costituiscono condizione necessaria all'insediamento nel comparto in oggetto;
- prima di procedere ad interventi che comportino scasso di terreno è fatto obbligo ai soggetti attuatori:
  1. di richiedere alla Sovrintendenza Archeologica competente per il territorio l'esecuzione di sondaggi particolari per l'accertamento dell'esistenza o meno di strati o strutture archeologiche;
  2. di procedere alle opere di ricerca di ordigni bellici e alla loro eventuale successiva rimozione;
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12.11.2007;

- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole ARPA con nota prot. n. 13711 del 23.08.2007, acquisito agli atti dal IV settore area sistema città al prot. n. 20797 del 16.11.2007;
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole USL con nota protocollo n. 62683 del 19.04.2007, acquisito agli atti dal IV settore area sistema città al prot. n. 20797 del 16.11.2007;
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole della Bonifica Renana con nota protocollo n. 5658 del 28.12.2007, acquisito agli atti del IV settore area sistema città al prot. n. 23399 del 28.12.2007;
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole di ENEL con nota protocollo n. 0273569 del 31.07.2007, acquisito agli atti del IV settore area sistema città al prot. n. 14530 del 02.08.2007;
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto, per il complesso colonico identificato al foglio 32 mapp. 2-3-5-6, il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di *non interesse culturale* con nota protocollo n. 16253 del 02.10.2007, acquisito agli atti del IV settore area sistema città al prot. n. 18586 del 13.10.2007;
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole della POOL NATO con nota protocollo n. TDD/10-211/10049 del 21.12.2007; acquisito agli atti del IV settore area sistema città al prot. n. 23438 del 29.12.2007
- il presente Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere favorevole della Provincia di Bologna Settore Ambiente – Servizio Pianificazione Paesistica in materia di vincolo sismico con nota protocollo n. 98266 del 06.03.2008; acquisito agli atti del IV settore area sistema città al prot.n 4726 del 14.03.2008
- il presente Piano Particolareggiato è stato sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 4/2008, sostitutivo della Parte Seconda dal D. Lgs n. 152/2006 e ha ottenuto il parere favorevole, ritenendo di non dover sottoporre il PPIP a procedura di VAS, della Provincia di Bologna Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti – Servizio Amministrativo Pianificazione Territoriale e Trasporti con nota protocollo n. 446581 del 28.10.2008; acquisito agli atti del IV settore area sistema città al prot.n 19131 del 29.10.2008;
- il presente Piano Particolareggiato, ai fini del rispetto della normativa antincendio, non necessita del parere preventivo dei Vigili del Fuoco come da autodichiarazione del progettista, acquisito agli atti dell'Area Sistema Città con nota protocollo n. 806 del 15.01.2008;
- il Piano Particolareggiato è stato approvato con deliberazione n. .... del .....

tutto ciò premesso,

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti, che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "la proprietà"

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con l'impegno della proprietà di assumere a proprio completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati:

#### **art. 1 scopo ed oggetto della convenzione**

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di attuazione del comparto DE.4 localizzato tra le vie Cà dell'Orbo e Bargello.

#### **art. 2 caratteristiche dell'intervento**

La superficie territoriale del comparto interessato dall'intervento edilizio è pari a mq. 149.000, mentre la superficie utile massima edificabile è pari a mq. 67.050

Le destinazioni d'uso ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente alla data di presentazione del Piano Particolareggiato sono:

- per il combinato disposto degli artt. 15 bis e 22 quater, all'interno delle due aree a rischio di lesioni irreversibili e reversibili, si limita ai seguenti usi: **b3.1)** artigianato di servizio alla persona, alla casa ; **b3.2)** artigianato di servizio agli automezzi; **b4.5)** attività di parcheggio; **c1)** attività manifatturiere industriali ed artigianali per non meno dell'80% della Su realizzabile;
- all'esterno delle due aree, a rischio di lesioni irreversibili e reversibili, e/o in caso di trasferimento dell'attività che genera il vincolo di cui all'art. 15 bis sono inoltre ammessi gli usi: **b1)** attività terziarie, **b2.1NA )** merceologia non alimentare, **b2.2)** pubblici esercizi; **c3)** attività di servizio e di svago private quali centri benessere e fitness, centri ricreativi, mense aziendali e interaziendali, etc.; **c4)** foresteria, alloggio per custode; **e1.1)** attrezzature e impianti tecnologici di trattamento, distribuzione e stoccaggio di fonti energetiche, trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture; **e1.2)** impianti per l'ambiente

Le unità minime di intervento (lotti) sono previsti in n.12 come indicato nell'elaborato grafico DG.4.

Le tipologie da realizzarsi nelle singole UMI sono quelle indicate nell'elaborato grafico DG.6 (profili schematici) e DG.7 (tipologie edilizie edifici produttivi).

#### **art. 3 cessione di aree pubbliche - strade e standard urbanistici**

Le aree da cedere al Comune di Castenaso a titolo gratuito risultano nell'elaborato DG.9 e sono così quantificate ed articolate:

##### aree per opere di urbanizzazione interne al comparto:

- sede stradale = mq. 9.077
- percorsi pedonali e ciclabili = mq. 3.555
- parcheggi pubblici = mq. 11.569 (> mq 11.324 minimo richiesto)
- verde pubblico = mq. 21.399 (> mq 19.344 minimo richiesto)

##### aree per opere di urbanizzazione esterne al comparto:

- sede stradale = mq. 18.074
- percorsi pedonali e ciclabili = mq. 4.047
- verde pubblico = mq. 1.480

#### **art. 4 opere di urbanizzazione primaria**

Ai sensi dell' art. 11 della L.10/77, ed a scomputo totale della quota dovuta, la proprietà si obbliga ad assumere in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate:

##### **1. (impegno ad assumere in via diretta l'esecuzione delle opere da parte dei proprietari)**

La proprietà è obbligata assumere in via diretta l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al perimetro del comparto, di cui al

presente articolo, secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato negli elaborati DG.3 – DG.4 – DG.9 – DG.10 – OO.UU.0 – OO.UU.1 – OO.UU.7.2, rappresentativi della indicazione schematica di massima delle varie opere e dagli specifici progetti esecutivi che saranno autorizzati con permesso di costruire.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà attenersi ai disposti dell' art. 32 comma 1 lett. g del D lgs n. 163/2008 come modificato dal D lgs n. 152/2008.

I permessi di costruire relativi ai fabbricati sono subordinati alla realizzazione della viabilità fino allo strato di stabilizzato compreso e delle fognature e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto.

Le opere interne al comparto potranno in alternativa essere realizzate in due stralci funzionali.

In questo caso i permessi di costruire relativi ai fabbricati di ogni stralcio sono subordinati alla realizzazione della viabilità fino allo strato di stabilizzato compreso e delle fognature.

I permessi di costruire relativi agli edifici del primo stralcio funzionale sono altresì subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto.

2. (attestazione di qualificazione SOA in applicazione al Dlg n. 163/2006)

Le imprese singole o imprese riunite o consorziate incaricate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere in possesso dell'attestazione rilasciata da apposite Società Organismo di Attestazione (SOA) per avere garanzia dell'esistenza reale dell'impresa dei requisiti di ordine generale, tecnico organizzativi, economico finanziari necessari, così come previsti dal D.P.R. 34/2000.

3. (garanzie finanziarie)

A garanzia della esatta e completa osservanza delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, dovrà essere costituita dalla proprietà, in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, fidejussione dell'importo di Euro 4.077.714,00 (quattromilionisettantasettemilasettecentoquattordici/00) corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta in via diretta (come da computo metrico agli atti contraddistinto dal maggior importo). Tale fidejussione dovrà essere rilasciata da Istituto di credito compreso tra quelli indicati dal DPR 29 luglio 1948, n.1309 e/o da Istituto assicurativo. L'importo della fidejussione potrà essere oggetto di adeguamento in ragione del maggior dettaglio progettuale definito con il progetto definitivo di cui all'art.32 comma 1 lett. g del D lgs 163/2006.

In caso di realizzazione delle opere per stralci funzionali l'importo da corrispondere in sede di rilascio di permesso di costruire del primo stralcio corrisponderà alla quota riferita al computo delle relative opere interne maggiorato dell'intera quota relativa alle opere esterne.

La fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza della proprietà, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori constatati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale. La garanzia fidejussoria non potrà - in ogni caso - ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale. Essa cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e all'accertamento di regolarità delle stesse da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.



L'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dall'Ufficio Tecnico comunale, autorizzerà l'Amministrazione comunale, previo preavviso notificato alla proprietà, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sugli stessi proprietari l'eventuale maggior spesa.

Qualora, invece, siano riscontrate gravi difformità, o totale inadempienza, l'Amministrazione comunale, previa diffida, dichiarerà decaduto il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

4. *(elencazione delle opere da eseguire da parte dei proprietari)*

La proprietà espressamente dichiara e riconosce che sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

opere esterne al perimetro di comparto:

- a.1) realizzazione della rotatoria all'incrocio tra le vie Cà dell'Orbo e Bargello;
- a.2) realizzazione della pista ciclabile dalla rotatoria di cui sopra, fino al comparto residenziale C1.1N lungo la via Bargello in prossimità dell'abitato di Castenaso e sulla via Cà dell'Orbo per tutto lo sviluppo del comparto;
- a.3) ampliamento della via Bargello dalla rotatoria fino allo scolo Fiumicello (incrocio con via Truffa);
- a.4) ampliamento della via Cà dell'Orbo per il tratto interessato dal comparto;
- a.5) realizzazione di condotta fognaria per acque meteoriche lungo la via Bargello, fino all'innesto nello scolo Fiumicello, comprendente la risistemazione del macero esistente e la nuova vasca di laminazione.

opere interne al perimetro di comparto:

- b.1) tutte le strade interne al comparto, comprese i percorsi pedonali, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico;
- b.2) tutte le opere fognarie comprese le opere di compensazione dell'incremento dei deflussi meteorici derivanti dall'urbanizzazione del comparto;
- b.3) la rete di distribuzione del gas ivi specificatamente comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati,
- b.4) la rete di distribuzione dell'acqua potabile, ivi specificatamente comprese le derivazioni dal collettore idrico sino ai singoli fabbricati;
- b.5) la rete antincendio, ivi specificatamente comprese le derivazioni dalle condotte principali sino ai singoli fabbricati;
- b.6) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, ivi specificatamente comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiari e le relative cabine elettriche;
- b.7) la rete di distribuzione telefonica;
- b.8) la rete di illuminazione pubblica;
- b.9) le aree destinate a verde pubblico sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, e attrezzature per la sosta e la fruizione degli spazi verdi quali panchine e cestini per rifiuti;
- b.10) la deviazione del tracciato dell'oleodotto militare che attualmente corre parallelamente alla via Bargello.

La proprietà dovrà provvedere a proprie totali spese a modificare ed integrare tutta la segnaletica orizzontale e verticale a norma del Codice della Strada, secondo le istruzioni del Corpo di Polizia Municipale per l'intero comparto.

4.1 (ricorso alle procedure espropriative).

La proprietà si fa carico di procurarsi a sue totali spese l'area per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto (rotatoria e percorso pedo-ciclabile). Qualora la proprietà dimostri, in modo esaurientemente documentato di non poter disporre di tali aree, a fronte di una corretta offerta di serio ristoro ai proprietari delle medesime, il Comune, su richiesta dei soggetti attuatori, verificata la sussistenza di tutti i presupposti normativi, darà attuazione alle procedure espropriative, secondo le normative vigenti al momento della richiesta, fermo restando a totale carico della proprietà il versamento delle indannità di esproprio e la predisposizione dei necessari frazionamenti che devono essere inviati al Comune dopo la loro approvazione da parte del Catasto.

5. (modalità di controllo sulla esecuzione delle opere).

Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base dei progetti esecutivi, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere ed all'occorrenza nel rispetto delle istruzioni che verranno impartite in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico comunale ad integrazione e perfezionamento del progetto.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- a) mediante sorveglianza in corso d'opera
- b) mediante verifica delle opere per un periodo di mesi sei a decorrere dalla fine lavori, dell'ultima concessione rilasciata in attuazione del presente piano, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spesa a carico della proprietà e con nomina del collaudatore da parte dell'Amministrazione Comunale in corso d'opera. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere allegato al documento attestante l'ultimazione dei relativi lavori all'interno del comparto.

In ogni caso i Soggetti Attuatori e concessionari sono tenuti, a favore dell'Amministrazione Comunale per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione saranno a carico dei Soggetti Attuatori sino al rilascio del certificato di collaudo, indipendentemente dalla proprietà delle aree stesse. La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e del sistema di laminazione delle acque bianche rimarrà a carico dei soggetti insediati anche dopo il passaggio di proprietà delle aree e dei manufatti al Comune. La manutenzione ordinaria del verde dovrà essere garantita attraverso uno sfalcio periodico atto ad assicurare uno sviluppo max dell'erba di 15 cm.

6. (criteri e modalità per la cessione delle opere al Comune)

In seguito all'emissione del certificato di collaudo e all'accertamento di regolarità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati sono trasferiti a titolo gratuito al Comune di Castenaso ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti.

Le aree da cedere al Comune dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.

Tutte le spese di frazionamento notarili e di trascrizione ai registri immobiliari, relative alla cessione delle opere di urbanizzazione saranno a completo carico della proprietà.

Per quanto riguarda le aree a verde pubblico, con il certificato di collaudo e l'accertamento di regolarità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale viene trasferita la proprietà ma rimane in essere la garanzia per l'attecchimento delle nuove piante fino a 24 mesi dalla messa in posa delle stesse.

Con il passaggio di proprietà non viene in ogni caso trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione e di pulizia dell'area a verde pubblico. Rimane altresì a carico della proprietà la responsabilità nei confronti di terzi in caso di incidenti derivanti dal non corretto svolgimento delle attività di manutenzione e pulizia di tali aree.

7. *(termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione).*

Il termine previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente Piano Particolareggiato viene concordemente fissato in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

art. 5 opere di urbanizzazione secondaria

All'atto del ritiro dei permessi di costruire relativi agli edifici in attuazione del Piano Particolareggiato, dovrà essere corrisposto al Comune il contributo commisurato al costo di costruzione, secondo le aliquote, percentuali, e modalità vigenti alla data di rilascio delle permessi di costruire stessi.

art. 6 opere edilizie

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

I permessi di costruire potranno introdurre minime variazioni al presente Piano, senza peraltro comprometterne ed alterarne le scelte di tipo urbanistico, e fatto salvo - in ogni caso - quanto previsto dal successivo art. 7.

Il rilascio, ad opera ultimata, del certificato di conformità edilizia e agibilità è subordinato all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nel presente atto e nei permessi di costruire medesimi.

Il termine previsto per la realizzazione delle opere edilizie viene concordemente fissato in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

art. 7 varianti

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, la progettazione approvata con il presente Piano Particolareggiato, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

art. 8 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 Particolareggiato, i titolari dei permessi di costruire, proprietari delle aree, hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni, gli oneri e i contributi dovuti di

cui alla presente convenzione, la quale 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, di contributi dovuti e/o obbligazioni.

art.9 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 dei duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Castenaso a cura del notaio rogante entro trenta 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.10 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.

(per il Comune)

(per la proprietà)