

COMUNE DI MINERBIO
PROVINCIA DI BOLOGNA

REP. N. 3127
CONVENZIONE URBANISTICA FRA IL COMUNE
DI MINERBIO ED IL COMUNE DI BOLOGNA IN
ESECUZIONE DELL'ACCORDO DI
PIANIFICAZIONE CON PRIVATI (EX ART. 18
L.R. 20/2000) STIPULATO IN DATA 6/4/2005

L'anno 2009 il giorno 10 del mese di Dicembre nella residenza municipale, con la presente privata scrittura autenticata da valere ad ogni effetto di legge, sono comparsi i signori, si conviene e si stipula quanto segue:

Il **COMUNE DI MINERBIO** con sede in Minerbio via Garibaldi n. 44, C.F. 01042870376 per il quale interviene l'Arch. DAVIDE BARALDI, nato a Mirandola (Mo) il 16 aprile 1970 responsabile del Secondo Settore Pianificazione Gestione e Sviluppo del territorio, il quale dichiara di intervenire esclusivamente in nome e nell'interesse dell'Amministrazione, autorizzato alla stipula con provvedimento sindacale 18254 del 02/12/2009, domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Minerbio via Garibaldi n. 44, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio n. 66 del 14 ottobre 2009;

Il **COMUNE DI BOLOGNA** con sede in Bologna Piazza Maggiore n. 6 C.F. 01232710374 per il quale interviene la dott.ssa CATIA BELLAGAMBA nata a Codigoro (Fe) il 15 settembre 1951, domiciliata per la carica ed ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Bologna in Piazza Maggiore n. 6, Bologna; per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Odg 249/2009 in data 30/11/2009 P.G.

Registrato a Bologna	
Il	30/12/2009
al N.	244
Serie	2
€	



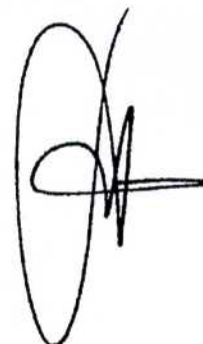
2786202009 dichiarata immediatamente esecutiva a alla determinazine dirigenziale in data 4 dicembre 2009 P.G. 299350/2009;

DATO ATTO CHE:

- Il Comune di Bologna interviene nel presente atto in qualità di proprietario di porzione delle aree oggetto del presente Piano Particolareggiato, mentre il Comune di Minerbio interviene sia quale detentore della funzione urbanistica, sia in qualità di futuro proprietario delle aree oggetto del presente Piano Particolareggiato; queste ultime saranno cedute gratuitamente dal Comune di Bologna in virtù dell'accordo di pianificazione con privati (ex art. 18 l.r. 20/2000) sottoscritto in data 6 aprile 2005, successivamente alla approvazione del PP stesso ed alla sottoscrizione della presente convenzione;

PREMESSO CHE:

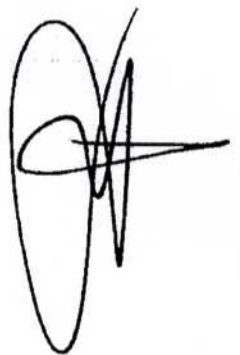
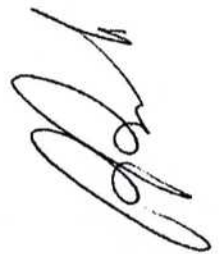
- Il Comune di Bologna è proprietario in Comune di Minerbio, tra l'altro, di un terreno agricolo, denominato Podere Gombruta attualmente identificato al catasto terreni del comune di Minerbio al foglio n. 16 con i mappali 1468, 1469, 1467, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1457, 1459, 1461, 1464, 1450, 1463, 1462, 1448, 1446, 1465, 1455, 1454, 1453, 1452, 1451, 1466, 1458, 1456, 1460 della complessiva superficie catastale di mq. **73.201=** e Fg.15 mappale 155 della superficie catastale mq **1.050**, (quest'ultimo derivante dal frazionamento del mappale 46 del foglio 15), e così per una complessiva superficie catastale di mq. **74.251**, sul quale non insistono edifici, ma un impianto Telecom su pali, che dovrà essere interrato nella fase esecutiva del Piano Particolareggiato ed un manufatto della vicina S.N.A.M. da spostare.



-Il Comune di Bologna ed il Comune di Minerbio, nell'intento di valorizzare aree di proprietà del primo e con l'intento di sviluppare le rispettive collettività sociali attraverso l'ottimale gestione del territorio, hanno concordato un percorso comune concretizzatosi, dapprima nel protocollo d'intesa stipulato in data 11 giugno 2004 (Delibere CoBo CC OdG 111 del 15/4/2004, CoMin CC n. 25 del 5/4/2004; repertorio CoBo n. 191890), e successivamente nella stipulazione di un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della l.r. 20/2000, avvenuta in data 6 aprile 2005 (Delibere CoBo GC PG 69612 del 5/4/2005, n. 78, CoMin GC n. 40 del 5/4/2005), che non vengono formalmente allegati alla presente convenzione ma di cui fanno parte integrante e sostanziale;

-In particolare, come indicato nell'accordo da ultimo citato, vengono ripartite al 50% (cinquanta per cento) fra l'ente proprietario dei suoli (Comune di Bologna) ed il detentore della funzione urbanistica (Comune di Minerbio) l'incremento di valore generato dalla suddetta operazione di valorizzazione immobiliare, tramite la cessione da parte del primo al secondo delle aree sulla quale localizzare la capacità edificatoria in quota proporzionale a quella complessivamente assegnata;

- All'art. 4 dell'accordo 6 aprile 2005 è stabilito che: *"Il Comune di Bologna, in veste di proprietario, o i suoi aventi causa, attuerà le previsioni del comparto mediante piano particolareggiato di iniziativa privata secondo quanto previsto dalla relativa normativa di riferimento"* e che *"La stesura del piano, che riguarderà l'intero comparto, verrà affidata ad un progettista scelto di comune accordo dai due enti ed incaricato dal Comune di Minerbio, con suddivisione dei relativi oneri in ossequio del già citato protocollo d'intesa. La realizzazione e*





successiva cessione al Comune di Minerbio della strada prevista dal progetto di variante rimarrà, pro quota, a carico dei soggetti attuatori;

-In data 20 marzo 2009, con nota prot. 4013, il Sindaco del Comune di Minerbio ha inviato lettera all'assessore al bilancio del Comune di Bologna (ricevuta in pari data con prot. 67028), che pur non allegandosi alla presente convenzione ne fa parte integrante e sostanziale, nella quale, richiamato l'iter compiuto e dati i presupposti in fatto, propone di modificare la superficie territoriale di intervento (St) da 59.065 mq a 73.355 mq, nonché il riparto fra destinazione commerciale e residenziale della superficie complessiva (Sc) da realizzarsi – il cui totale rimarrebbe pari a 14.125 mq - al fine di ottenere una migliore valorizzazione dei suoli in parola, rendendosi disponibile a sostenere le spese di progettazione preliminari del relativo Piano Particolareggiato;

- In tale lettera veniva altresì proposto un riparto di superficie complessiva fra i due Comuni, computandone i valori venali al fine di ripartire equamente il plusvalore così generato, tesa ad individuare un lotto A, di spettanza del Comune di Minerbio, di 3.200 mq interamente a destinazione commerciale, un lotto B, anch'esso di spettanza del Comune di Minerbio, di 4.605 mq a destinazione residenziale, ed infine un lotto C, di spettanza del Comune di Bologna, di 6.320 mq a destinazione residenziale;

-Successivamente all'adozione del presente PP, denominato C2.3, avvenuta in variante al PRG ex art. 3 L.R. 46/88 con delibera del Consiglio comunale di Minerbio n° 24 del 20 aprile 2009, il Comune di Bologna, in qualità di proprietario delle aree in parola, ha presentato all'Agenzia del territorio i frazionamenti, predisposti dal tecnico Ardizzoni Gianni, che sono stati depositati presso il Comune di



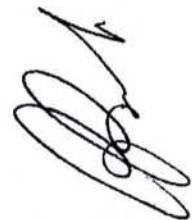
Minerbio con Prot. 14238 e 14237 del 29 settembre 2009, e presso l'Agenzia con "tipo frazionamento" prot. 295392 e 295389 del 1 ottobre 2009;

-In data 9 settembre 2009 prot. 12926 il Sindaco del Comune di Minerbio ha inviato una seconda lettera, che pur non allegandosi alla presente convenzione ne fa parte integrante e sostanziale, in cui si riassume il lavoro svolto dai tecnici delle due amministrazioni e porta le conclusioni relativamente alla procedura studiata e concordata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione: vale a dire la realizzazione diretta, da parte del Comune di Minerbio o di sua società controllata, delle opere di urbanizzazione primaria (U1), a fronte della cessione di ulteriori lotti edificabili dal Comune di Bologna per un valore pari alle U1 di spettanza;

- In data 14 ottobre 2009 (PG 255072) è pervenuta una nota di risposta da parte del Comune di Bologna il quale presta il proprio assenso di massima all'ipotesi prospettata nella sopra citata lettera;

-Dato atto come, ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di pianificazione con privati sottoscritto il 6 aprile 2005, le spese di frazionamento sono state supportate dal Comune di Minerbio, mentre la cessione delle aree dovrà essere rogata dal Segretario Generale del Comune di Bologna, con suddivisione delle relative spese fiscali al 50% fra i due enti;

- che detto Piano Particolareggiato comporta variante al PRG limitata alle modifiche di cui al comma 4, lettera c) dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 (in quanto non prevede alcun incremento della capacità edificatoria) e pertanto viene approvato con la speciale procedura di cui all'art. 3 della L.R. 46/88;



-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 da eseguirsi 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 per le quali si rimanda agli allegati del Piano Particolareggiato e al relativo computo metrico;

-Vista in particolare la tavola n° 16 del presente PP, recante "esecutivo stralci funzionali", che suddivide in cinque lotti funzionali le opere di urbanizzazione in parola, al fine di consentire una più agevole realizzazione delle stesse, anche tenendo conto dell'elevato costo di tali opere, e della difficoltà di porle a carico di un unico soggetto come di realizzarle integralmente e contestualmente;

-Viste le tavole ed il piano in parola;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

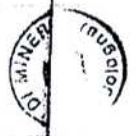
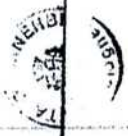
-Il Comune di Bologna ed il Comune di Minerbio sono intenzionati ad alienare a soggetti privati i lotti edificabili risultanti dal presente PP, e si impegnano espressamente a far subentrare gli aventi causa nei patti ed obblighi derivanti dalla presente convenzione urbanistica;

Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento oggetto della presente convenzione misura complessivamente mq. 74.251.

Secondo quanto previsto dagli allegati al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, la superficie territoriale risulta, da una stima di massima, così suddivisa:

a) mq. 2.561 area per parcheggi di urbanizzazione primaria P1);



- b) mq. 3.658 area per parcheggi privati di uso pubblico P3);
c) mq. 22.110 area per verde quale dotazione ecologica di cui mq. 15.669 di standard;
d) mq. 25.952 area fondiaria;
e) mq. 16.509 area per strade, isole ecologiche e marciapiedi;
f) mq. 2.565 per nuova strada di collegamento fra via Don Minzoni e via Marconi.

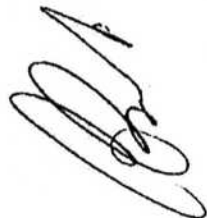
Le superfici sopra indicate potranno subire modeste e limitate modifiche a seguito dei frazionamenti nonché dell'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per la descrizione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura, è fatto specifico riferimento alla "Relazione Tecnica" ed alla "Normativa Tecnica di Attuazione del P.P.I.P. " contenuta negli elaborati "A" e "B" allegati al progetto.

Art. 2 - AREE, ONERI, ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione esclusivamente pertinenti alla realizzazione del nuovo insediamento commerciale saranno a carico del soggetto attuatore dello stesso (vedi lotto funzionale I - tavola 16).

Per quel che attiene alle altre opere di urbanizzazione, ivi compresa la strada di collegamento con la via Marconi, il Comune di Minerbio le realizzerà direttamente oppure indirettamente avvalendosi di una società controllata; a tal fine, il Comune di Bologna cederà al Comune di Minerbio oltre ai macrolotti A (commerciale) e B (residenziale), come indicati nella Tavola 3, anche i lotti 17 e 18 (inizialmente appartenenti al macrolotto C), sui quali dovrà essere ridimensionata la capacità edificatoria fino a 1900 mq.





La differenza pari a 180 mq. rimarrà in piena proprietà del Comune di Bologna che potrà liberamente disporne anche aggregandola ai lotti sua proprietà nel rispetto delle norme di PP approvate.

In osservanza alle Norme della Legge Urbanistica n° 10/77, nonché degli artt. 22, 25, et 26 della Legge 47/78, Il Comune di Minerbio, anche tramite sua società controllata, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi tutti derivanti dal presente atto e cioè a realizzare, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria:

- la costruzione dei parcheggi di urbanizzazione primaria "P1" e "P3" e la sistemazione dell'area a verde pubblico secondo quanto previsto dagli elaborati grafici;
- la costruzione delle fognature (previste nella tavola 13);
- l'impianto di illuminazione pubblica (tav.15);
- rete di distribuzione idrica e del gas (tav.14);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica (tav.11);
- rete di distribuzione dei cavi telefonici (tav.12);
- strade, isole ecologiche, marciapiedi e percorsi ciclabili. Per la descrizione delle caratteristiche costruttive e di finitura è fatto riferimento al Computo Metrico Estimativo contenuto nella tavola "D" ed alle tavole n° 8/9/10/11/12/13/14/15 "Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria", salvo maggiori definizioni da indicare nel Permesso di Costruzione da presentare per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria 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 l'acquisizione degli idonei titoli abilitativi,



comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. 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 dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le parti concordano come non sia necessario disciplinare la procedura di acquisizione al patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione **primaria** (cd. "presa in carico") in quanto le relative opere saranno realizzate direttamente a cura e spese dal Comune di Minerbio, o tramite società controllata, su aree che saranno cedute al Comune di Minerbio da parte del Comune di Bologna.

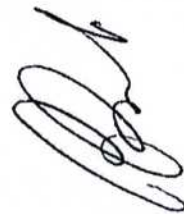
Le parti concordano altresì come non sia necessaria, per le opere suddette, la presentazione di garanzie finanziarie da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa, per le medesime motivazioni di cui al comma precedente.

art. 3 - VARIANTI

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

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

Le suddette indicazioni potranno subire delle modificazioni atte a recepire esigenze legate al fabbisogno della Ditta che si insedierà, senza tuttavia provocare l'alterazione dell'impianto urbanistico previsto.



MINERBIO (C) 1980
MINERBIO (C) 1980
MINERBIO (C) 1980

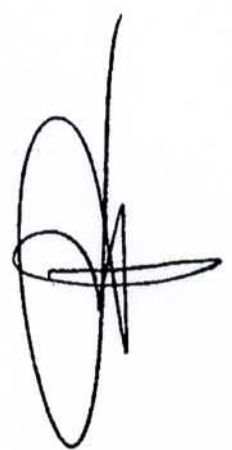
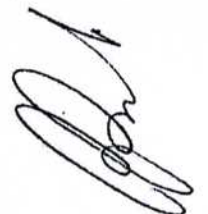
Art. 4 - TEMPI DI ATTUAZIONE

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 e dovranno essere ultimate secondo i seguenti termini ordinatori, salvo proroghe espressamente concordate con il Comune di Minerbio, decorrenti dalla stipula della presente convenzione:

- quanto alle opere di urbanizzazione relative al macrolotto A (commerciale), entro 2 anni;
- quanto alla strada di collegamento fra via della Costituzione e via Marconi, entro 3 anni;
- rilevato in terra posto lungo il confine ovest del comparto e relative opere verdi, entro 4 anni;
- area verde centrale, pista ciclabile e relative opere a verde, entro 5 anni, e comunque prima della dichiarazione di fine lavori del primo degli edifici residenziali;

Il Comune di Minerbio, anche tramite società controllata, dovrà programmare ed eseguire i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare quelle relative agli stralci funzionali IV e V, in modo da garantire che i lotti 19, 20 e 21 possano essere accantierati entro ottobre 2010, e che i lotti 10, 11, 15 e 16 possano essere accantierati entro luglio 2011, sempre che il Comune di Bologna abbia ceduto le aree sopra citate (macrolotto A e B, lotti 17 e 18, aree per opere di urbanizzazione) entro il 31 dicembre 2009. Il ritardo nella cessione delle aree comporterà un pari ritardo nella messa a disposizione dei suddetti lotti urbanizzati.



Il soggetto attuatore dovrà garantire l'attecchimento degli alberi piantumati su area "pubblica" per un periodo di ulteriori anni 2 decorrenti dopo la fine lavori e il positivo verbale di collaudo, impegnandosi a sostituire quelli eventualmente seccati o danneggiati .

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 al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 6 - ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE

Le spese contrattuali e di registrazione conseguenti al presente atto, vengono assunte dal Comune di Minerbio.

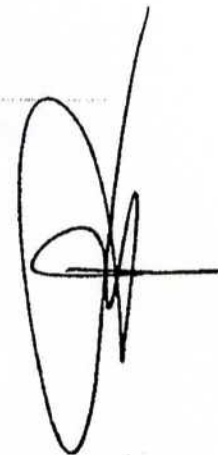
Le parti invocano i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Art. 7 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Minerbio.

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. Nel caso di violazione alle norme contrattuali tutte del presente atto, sono

ART. 5 MANCA
PER MERO ERRORE
DI NUMERAZIONE




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.

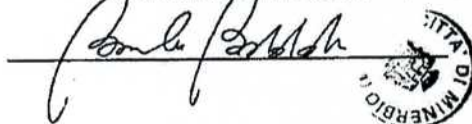
Il Comune di Bologna

Dott.ssa Bellagamba Catia



Il Responsabile del 2° Settore

Arch. Davide Baraldi



Io sottoscritto Avv. Giuseppe Beraldi , Segretario Generale del Comune
di Minerbio, autentico le firme apposte in mia presenza dall'Arch.
Davide Baraldi nato a Mirandola (Mo) il 16 aprile 1970 e conosciuto
personalmente e dalla Sig. ra Bellagamba Catia conosciuta con Carta d'
identità n. AK 9782642 rilasciata dal Comune di Bologna il 19/12/2005.

Il Segretario Generale

Dr. Giuseppe Beraldi

