

ZSM architettura + ingegneria  
www.zsmstudio.com • info@zsmstudio.com  
Via Castellata n.3/2 Bologna 40124 T 051-0499687 F 051-0871889

---

**ALL.02 Convenzione urbanistica relativa alla variante al PPIP  
del 7/12/07**

---



NOTAIO ALBERTO VALERIANI

40125 Bologna - Via S. Stefano, 29  
tel.051/272.888 - fax.051/272.999  
avaleriani@notariato.it



Repertorio n. 18703

Raccolta n. 11123

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO 3a - AREA EX LAMBORGHINI"** regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento ed il soggetto attuatore per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zona C2 Comparto n. 3/a Area ex Lamborghini Via Provinciale Bologna n. 9 ai sensi dell'art. 25 della Legge Regione Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno sette del mese di dicembre dell'anno duemilasette

(7 - 12 - 2007)

a Bologna, in Via S. Stefano n. 29, davanti a me

**ALBERTO VALERIANI**

Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, sono comparse le seguenti persone della identità personale delle quali sono certo:

- Lamberti geom. Angela, nata a San Pietro in Casale il 6 settembre 1958, domiciliata per la carica presso il Municipio di Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, dirigente comunale, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua veste di Responsabile del Settore Servizi per la Gestione del Territorio e dei Beni Pubblici del **"COMUNE DI PIEVE DI CENTO"**, con sede a Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, codice fiscale 00470350372, Partita IVA 00510801202, e quindi in nome per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 articoli 107 e 109 comma 2 e del Provvedimento del Sindaco in data 31 luglio 2007 prot. n. 4857/3.4, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale del 6 dicembre 2007 n. 79, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.n. 267/2000, deliberazione che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- MIGNANI Rag. Raffaele, nato a Bentivoglio (Bologna) il 16 settembre 1952, domiciliato ad Argelato (Bologna), frazione Funo, in Via Gramsci n. 93, il quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente nella sua veste di Amministratore Unico della società **"IMMOBILIARE KAMARPATHOS S.R.L."**, con socio unico, con sede ad Argelato (Bologna), frazione Funo, in Via Gramsci n. 93, capitale sociale di Euro 92.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02056331206, e, come tale, in legale rappresentanza della società stessa, autorizzato a norma di atto costitutivo e "statuto"; la predetta "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." interviene al presente atto sia in proprio, sia in nome e per conto delle società "Immobiliare La Tua Casa S.r.l.", "Le Gemme S.r.l.", "Itaca S.r.l." e "Melloni Costruzioni & C. S.r.l." come meglio si dirà in seguito e per effetto dei titoli in seguito citati.

**PREMESSO**

a) Con mio rogito in data 22 ottobre 2007 Repertorio n. 18520/10976, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 4 - il 23 ottobre 2007 n. 10671 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 27 ottobre 2007 reg. part. 16105 reg. gen. 27687, la società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." ha venduto alla

società "Melloni Costruzioni & C. S.r.l.", con sede a Granarolo dell'Emilia (Bologna), in Via S. Donato n. 79/2, capitale sociale di Euro 50.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 0239481120, appezzamento di terreno posto in Comune di Pieve di Cento (Bologna), individuato con il n. 6 nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Comparto 3A - Area ex Lamborghini, identificato nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati al foglio 22 di Pieve di Cento con la particella 581, rispettivamente ente urbano di are 6.05 e area urbana di metri quadrati 605;

b) all'art. 4, Capitolo 2, punto VI, del citato mio rogito Repertorio n. 18520 è riportata la seguente clausola: "La parte acquirente rilascia, per sè ed a venti causa fino alla completa attuazione del Piano Particolareggiato ed alla ultimazione delle opere di bonifica, idoneo mandato con rappresentanza alla società venditrice, e per essa ai suoi legali rappresentanti pro tempore, affinchè possano sottoscrivere, anche in nome e per conto della parte acquirente, qualsiasi documento, istanza, richiesta, domanda, progetto, variante, modifica, ricorso, opposizione, atto (comprese le ulteriori Convenzioni urbanistiche che dovessero essere stipulate) che sia funzionale all'attuazione del Piano Particolareggiato ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di bonifica, nulla escluso od eccettuato.

La parte acquirente autorizza fin d'ora, ove necessaria o richiesta, la trascrizione nei Registri immobiliari a proprio carico, relativamente all'immobile acquistato col presente atto, degli atti che la parte venditrice andrà a stipulare in forza del mandato di cui sopra, rimanendo quest'ultima obbligata al dovere di informazione.

L'esecuzione del mandato non dovrà in ogni caso: comportare alcun costo per il mandante; modificare o diminuire in alcuna maniera la capacità edificatoria del lotto in contratto ovvero le dimensioni del lotto stesso; aggravare l'accesso al lotto di terreno od alle erigende costruzioni; determinare aggravi di alcun genere per i proprietari del lotto in contratto o delle erigende costruzioni.

Tale mandato deve intendersi irrevocabile in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario.

Il tutto sotto gli obblighi di legge.

La parte acquirente rimane obbligata a far rilasciare analogo mandato a favore della Kamarpathos da parte dei propri aventi causa, in caso di cessione del lotto di terreno in contratto o delle erigende costruzioni, che avvenga in pendenza di efficacia del mandato; ove ciò si verifichi ne darà comunicazione alla parte venditrice, la quale, peraltro, si impegna di comunicare il momento dal quale il mandato non avrà più efficacia.";

c) con rogito del notaio Michele Zerbini in data 6 novembre 2007 Repertorio n. 38533/9975, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 2 - l'8 novembre 2007 n. 11000 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 14 novembre 2007 reg. part. 16955 reg. gen. 29113, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "C", la predetta "Melloni Costruzioni & C. S.r.l." ha venduto alla società "Le Gemme S.r.l." con socio unico, con sede a Bologna, in Via Calori n. 10, capitale sociale di Euro 10.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02553381209, l'appezzamento di terreno come sopra identificato con la particella 581;

- d) all'art. 4, Capitolo 2, punto VI, del citato rogito notaio Zerbini Repertorio n. 38533 la predetta società "Le Gemme S.r.l." ha confermato alla "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." il medesimo mandato contenuto all'art. 4, Capitolo 2, punto VI, del citato mio rogito Repertorio n. 18520, riportato alla precedente lettera "b";
- e) con rogito del notaio Giorgio Forni in data 23 ottobre 2007 Repertorio n. 58952/27219, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 - il 5 novembre 2007 n. 10427 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 27 ottobre 2007 reg. part. 16911 reg. gen. 29033, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "D", la società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." ha venduto alla società "Immobiliare La Tua Casa S.r.l.", con socio unico, con sede a Sala Bolognese (Bologna), in Via Gramsci n. 3/A, capitale sociale di Euro 20.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02303161208, appezzamenti di terreno posti in Comune di Pieve di Cento (Bologna), individuati con il n. 1 nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Comparto 3A - Area ex Lamborghini, identificati nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati al foglio 22 di Pieve di Cento con le particelle 586, 606, 607, 610, 628, 629 e 630, rispettivamente enti urbani di are 6.16, 6.56, 8.30, 7.06, 0.29, 0.07 e 8.27 e aree urbane di metri quadrati 616, 656, 830, 706, 29, 7 e 827;
- f) all'art. 4, Capitolo 2, punto VI, del citato rogito notaio Forni Repertorio n. 58952 è riportata la medesima clausola trascritta alla precedente lettera "b";
- g) con mio rogito in data 19 novembre 2007 Repertorio n. 18597/11035, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 4 - il 22 novembre 2007 n. 12178 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 26 novembre 2007 reg. part. 17481 reg. gen. 29995, la società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." ha venduto alla società "Itaca S.r.l.", con sede a Bologna, in Via Azzurra n. 52/4, capitale sociale di Euro 30.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02417491202, appezzamento di terreno posto in Comune di Pieve di Cento (Bologna), individuato con il n. 3 nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Comparto 3A - Area ex Lamborghini, identificato nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati al foglio 22 di Pieve di Cento con la particella 578, rispettivamente ente urbano di are 6.21 e area urbana di metri quadrati 621;
- h) all'art. 4, Capitolo 2, punto VI, del citato mio rogito Repertorio n. 18597 è riportata la medesima clausola trascritta alla precedente lettera "b";
- i) con mio rogito in data 6 dicembre 2007 Repertorio n. 18691/11112, in corso di registrazione e trascrizione, la società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." ha venduto alla società "Melloni Costruzioni & C. S.r.l.", di cui sopra si è detto, appezzamenti di terreno posti in Comune di Pieve di Cento (Bologna), individuati con i n.ri 7 e 8 nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Comparto 3A - Area ex Lamborghini, identificati nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati al foglio 22 di Pieve di Cento con le particelle 582 e 583, rispettivamente enti urbani di are 6.18 e 6.17 e aree urbane di metri quadrati 618 e 617;
- j) all'art. 4, Capitolo 2, punto VI, del citato mio rogito Repertorio n. 18691 è riportata la medesima clausola trascritta alla precedente lettera "b";

m) la società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l.", per effetto ed in virtù dei mandati di cui sopra si è detto e nel rispetto di tutte le clausole degli stessi, interviene al presente atto, oltre che in proprio, nella sua veste di procuratrice speciale delle società:

- "Le Gemme S.r.l." quale proprietaria della particella 581;
- "Immobiliare La Tua Casa S.r.l." quale proprietaria delle particelle 586, 606, 607, 610, 628, 629 e 630;
- "Itaca S.r.l." quale proprietaria della particella 578;
- "Melloni Costruzioni & C. S.r.l." quale proprietaria delle particelle 582 e 583;

#### **PREMESSO INOLTRE**

1. che le società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l.", "Le Gemme S.r.l.", "Immobiliare La Tua Casa S.r.l.", "Itaca S.r.l." e "Melloni Costruzioni & C. S.r.l." sono proprietarie, come in seguito specificato, delle aree di terreno poste in Comune di Pieve di Cento (Bologna), Via Provinciale Bologna n. 9, identificate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna nel Catasto Terreni del Comune di Pieve di Cento foglio 22 mappale 32 di metri quadrati 4.669 e mappali 575 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 623 - 624 - 625 - 628 - 629 - 630 - 631 - 636 - 637 - 638 - 640 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 e 649 di metri quadrati 84.972, il tutto per una superficie catastale complessiva pari a metri quadrati 89.641, con la precisazione che la società "Le Gemme S.r.l." è proprietaria della particella 581, la società "Immobiliare La Tua Casa S.r.l." è proprietaria delle particelle 586, 606, 607, 610, 628, 629 e 630, la società "Itaca S.r.l." è proprietaria della particella 578, la società "Melloni Costruzioni & C. S.r.l." è proprietaria delle particelle 582 e 583 e la società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." è proprietaria di tutte le altre particelle;

2. che le suddette aree formano una superficie catastale di complessivi metri quadrati 89.641, mentre la superficie territoriale del Comparto di cui trattasi individuata cartograficamente e finalizzata ai calcoli urbanistici è pari a metri quadrati 89.475 così come individuata dalla NTA del vigente P.R.G. come zona C – sottozona C2 – Comparto 3a - Area ex Lamborghini;

3. che per detta area è stato depositato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in data 02/04/2005 con prot. 1975, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2006;

4. che con mio rogito in data 16 dicembre 2006 Repertorio n. 17682/10339, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 4 - il 22 dicembre 2006 n. 9532 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 28 dicembre 2006 reg. part. 22125 reg. gen. 35407, è stata stipulata Convenzione urbanistica di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento ed il soggetto attuatore per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zona C2 Comparto 3/a Area ex Lamborghini, Via Provinciale Bologna n. 9;

5. che detta convenzione è stata integrata e sostituita a seguito dell'approvazione del progetto preliminare di bonifica con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 18 giugno 2007 con mio rogito in data 16 luglio 2007 rep. n.

18318/10818 Registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 4 - il 24 luglio 2007 n. 7499 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 28 luglio 2007 reg. part. 11743 reg. gen. 20148;

6. in forza delle vigenti norme di legge è stato rilasciato il permesso di costruire n. 46/2006 in data 26 settembre 2007 la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato;

7. che il comparto è oggetto di bonifica ambientale ai sensi del D.M. 471/99 e il Progetto Preliminare di Bonifica già approvato ha individuato tre distinte aree:

a. lotto 1, corrispondente circa al 90% della proprietà;

b. lotto 2, corrispondente circa al 10% della proprietà;

c. area plume, corrispondente all'area contaminata esterna alla proprietà;

8. che la terza Conferenza dei servizi del 16 marzo 2007, cui ha fatto seguito l'approvazione con delibera di Giunta n. 53 del 18/06/2007, a fronte degli esiti dell'analisi del rischio sito-specifica Prot. n. 1290 del 2 marzo 2007, ha autorizzato la proprietà ad edificare limitatamente al lotto 1, come meglio individuato nella tavola 1 del progetto preliminare (pag. 72) e nella planimetria grafica (estratto di mappa catastale) che si trova allegata alla delibera del Consiglio Comunale n. 45/2007;

9. che la terza Conferenza dei servizi, ha prescritto che il rilascio dei permessi di costruire per il lotto 1 potrà avvenire solo se verranno soddisfatte entrambe le condizioni sottoriportate:

a. prestazione di garanzia fidejussoria relativa alle opere di bonifica da effettuare, come definita nella delibera di Giunta n. 53 del 18.06.2007;

b. rispetto delle prescrizioni, dichiarate nell'*analisi del rischio sito-specifica*,

che si elencano di seguito:

1. non si dovranno prevedere ambienti interrati;

2. le fondazioni dovranno essere del tipo dirette a platea, realizzate con calcestruzzo additivato con malta ad alte prestazioni;

3. le fondazioni non potranno avere un'altezza inferiore a m.0.40;

4. le fondazioni dovranno essere impermeabilizzate con una membrana impermeabile e gas resistant in HDPE;

5. la profondità delle fondazioni dal piano di campagna non potrà essere superiore a 70 cm..

10. il lotto 1 dell'analisi di rischio comprende i seguenti mappali catastali 575 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 623 - 625 - 628 - 629 - 630 - 631 - 636 - 637 - 646 - 648 - 645 (parte) - 638 (parte) - 640 (il mappale 638 (parte), il mappale 645 (parte) e il mappale 640 identificano strade, parcheggi, percorsi e verde pubblico), corrispondenti ai lotti: n. 51(mappale 575-636), n. 1-2 (mappale 637-577), n. 3 (mappale 578), n. 4 (mappale 579), n. 5 (mappale 580), n. 6 (mappale 581), n. 7 (mappale 582), n. 8 (mappale 583), n. 9 (mappale 584), n. 10 (mappale 585), n. 11 (mappale 586), n. 12 (mappale 587), n. 13 (mappale 588), n. 14 (mappale 589), n. 15 (mappale 590), n. 16 (mappale 591), n. 17 (mappale 592), n.18 (mappale 593), n. 19 (mappale 594), n.20 (mappale 595), n.21 (mappale 596), n.22 (mappale 597), n.23 (mappale 598), n.24 (mappale 599), n.25 (mappale 600),

- n.26 (mappale 601), n.27 (mappale 602), n.28 (mappale 603), n.29 (mappale 604), n.30 (mappale 605), n.31 (mappale 606), n.32 (mappale 607-629), n.33 (mappale 608), n.34 (mappale 609), n.35 (mappale 610-628 parte), n.36 (mappale 630-628 parte), n.37 (mappale 612), n.38 (mappale 613), n.39 (mappale 614), n.40 (mappale 615), n.41 (mappale 616), n.42 (mappale 617), n.43 (mappale 618), n.44 (mappale 619), n.45 (mappale 620), n.46 (mappale 621), n.47 (mappale 646), n.48 (mappale 623), n.50 (mappali 625 - 648), della variante al PPIP;
11. per il lotto 2, come identificato dal progetto preliminare di bonifica, la possibilità di edificazione rimane assoggettata al rilascio del certificato di restituibilità, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 471/99, da parte della Provincia di Bologna, quale ente competente in materia;
12. il lotto 2 comprende i seguenti mappali catastali: 649 - 624 - 638 (parte) - 642 - 643 - 644 - 645 (parte) - 647, dandosi atto che l'individuazione grafica dei lotti 1 e 2 risulta dall'allegato "C" alla Convenzione a mio rogito in data 16 luglio 2007 sopra citato.
13. che in data 17 ottobre 2007 con protocollo n. 6397 sono stati depositati il progetto definitivo di bonifica, valutazione del rischio area plume e l'analisi di rischio lotto 1 - integrazione;
14. che nella prima seduta della 4.a conferenza, in data 12 novembre 2007, dei servizi è stata approvata l'integrazione all'analisi di rischio relativa al lotto 1, stabilendo che le conclusioni di tale documento vengano rigorosamente verificate e rispettate in sede progettuale ed esecutiva su ogni singolo edificio e pertanto l'attività di costruzione potrà avvenire solo se verranno soddisfatte le seguenti condizioni:
- a. prestazione di garanzia fidejussoria relativa alle opere di bonifica da effettuare, come definita nella delibera di Giunta n. 53 del 18.06.2007;
  - b. rispetto delle prescrizioni, dichiarate *nell'analisi del rischio sito-specifica del 2 marzo 2007 così come modificate in data 17 ottobre 2007*,
- che si riepilogano come segue:
1. sono ammessi ambienti interrati;
  2. le fondazioni dovranno essere del tipo dirette a platea, realizzate con calcestruzzo additivato con malta ad alte prestazioni;
  3. le fondazioni non potranno avere un'altezza inferiore a m. 0,40;
  4. le fondazioni dovranno essere impermeabilizzate con una membrana impermeabile a gas resistant in HDPE;
  5. la profondità delle fondazioni dal piano di campagna non potrà essere superiore a mt 3,50.
15. che in esecuzione di quanto prescritto dalla terza conferenza dei servizi e secondo quanto indicato dalla citata delibera della Giunta Comunale n. 53/2007, è stata presentata fideiussione a garanzia dell'esecuzione degli interventi di bonifica; la garanzia fideiussoria prestata da Kamarpathos s.r.l. per gli interventi di bonifica verrà adeguata (essendovi già specifico impegno in tal senso di Kamarpathos s.r.l. presentato in data 24 ottobre 2007 n. 6561 previo consenso del Comune, nella scadenza e nell'ammontare che verranno stabiliti a seguito della formale approvazione del Progetto definitivo di bonifica di cui al primo comma dell'art. 10 del D.M. n. 471/1999, o che dovessero determinarsi nel corso dell'esecuzione della stessa, fino al 100% dei costi relativi.

La garanzia non potrà essere estinta se non dopo l'ottenimento del certificato di restituibilità del sito, da parte della Provincia di Bologna, su richiesta del soggetto attuatore.

La garanzia di cui sopra è stata prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;

17. il rilascio del certificato di restituibilità del sito, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 471/99, al termine delle operazioni di bonifica, sottrae il comparto ricompreso nel Piano Particolareggiato al vincolo del D.M. 471/99;

18. la Immobiliare Kamarpathos s.r.l., in qualità di proprietaria o già dell'Area "ex Lamborghini", si impegna ad eseguire gli interventi di bonifica nei tempi previsti dal progetto definitivo di bonifica una volta approvato;

#### **CONSIDERATO**

A) l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 18 della L.R. 2/2000 e art. 11 Legge n. 241/90 sottoscritto tra Immobiliare Kamarpathos S.r.l. e il Comune di Pieve di Cento, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta n. 18 del 07/04/2005 modificato ed integrato in data 6 dicembre 2007 con delibera n. 79, che prevede da parte di Immobiliare Kamarpathos srl le seguenti obbligazioni:

1. il finanziamento e la realizzazione, secondo le direttive che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale di uno studio generale sugli edifici scolastici del Comune al fine di determinare le eventuali carenze funzionali esistenti, attualmente in corso;

2. la progettazione esecutiva e la realizzazione delle strutture risultanti dallo studio di cui al punto 1. che precede nell'area individuata negli elaborati di PRG e di Piano Particolareggiato, completate "chiavi in mano", con la sola esclusione degli arredi interni ed esterni. Il soggetto attuatore concorrerà alla spesa fino ad un importo pari a euro 816.400 (valore di riferimento 1.350 euro/mq). L'eventuale risparmio sul costo preventivato sarà trasformato in altre opere da decidere al momento con l'Amministrazione Comunale;

3. cessione gratuita al Comune di un manufatto edilizio, attualmente già individuato ed in comodato al Comune di Pieve di Cento di superficie pari a 1.756 mq., fino alla concorrenza di valore pari ad euro 1.053.600 (valore di riferimento 600 euro/mq.), adibito ad attività collettive di carattere sociale culturale e ricreativo;

4. cessione gratuita al Comune del lotto individuato nella variante al PPIP con il n.48 urbanizzato, ad uso residenziale di superficie pari a 1.500 mq. Il Comune utilizzerà tale lotto con proprio indice di edificabilità (1.169 mq di SCR), e lo destinerà ad interventi per edilizia convenzionata, canone concordato, per l'affitto o altre forme che riterrà opportune al momento dell'attuazione;

5. cessione gratuita al Comune del lotto individuato nella variante al PPIP con il n. 51 urbanizzato ad uso terziario-direzionale di superficie pari a 1.200 mq., da prevedersi sul fronte della strada Provinciale Bologna. Il Comune utilizzerà tale lotto con proprio indice di edificabilità (1.342 mq di

- SCT) per l'uso che riterrà più opportuno;
6. cessione gratuita al Comune, come onere extrastandard, del parcheggio esistente lungo la via Provinciale Bologna, debitamente ristrutturato e completato per una superficie catastale di 4.669 mq.;
  7. recupero e conservazione dell'edificio a cupola identificato nella planimetria della variante al P.R.G. con possibilità di convenzione con il Comune circa l'uso degli spazi.
- il tutto a fronte della possibilità di realizzare nel comparto Area Ex Lamborghini quanto segue:
- a) SCR residenziale privata: mq. 25.800 privata
  - b) SCR residenziale pubblica: mq. 1.169 pubblica (da cedere) al Comune)
  - c) SCT commerciale terziaria-direzionale privata: mq. 3.900
  - d) SCT terziaria-direzionale pubblica: mq. 1.342 (da cedere al Comune)
  - e) SC complessiva realizzabile: mq. 32.211

#### **VALUTATO**

1. che in data 7 agosto 2007 con prot. n. 4959 è stata depositata la richiesta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 3.a area Ex Lamborghini, che recependo la Variante al PRG n. 07/2005 prevede all'interno dell'area le seguenti zone:
  - a. una zona per edilizia residenziale privata libera non convenzionata costituita dai seguenti lotti associati ai corrispondenti mappali: n. 1-2 (mappali 637 – 577), n. 3 (mappale 578), n. 4 (mappale 579), n. 5 (mappale 580), n. 6 (mappale 581), n. 7 (mappale 582), n. 8 (mappale 583), n. 9 (mappale 584), n. 10 (mappale 585), n. 11 (mappale 586), n. 12 (mappale 587), n. 13 (mappale 588), n. 14 (mappale 589), n. 15 (mappale 590), n. 16 (mappale 591), n. 17 (mappale 592), n. 18 (mappale 593), n. 19 (mappale 594), n. 20 (mappale 595), n. 21 (mappale 596), n. 22 (mappale 597), n. 23 (mappale 598), n. 24 (mappale 599), n. 25 (mappale 600), n. 26 (mappale 601), n. 27 (mappale 602), n. 28 (mappale 603), n. 29 (mappale 604), n. 30 (mappale 605), n. 31 (mappale 606), n. 32 (mappali 607-629), n. 33 (mappale 608), n. 34 (mappale 609), n. 35 (mappali 610 – 628 parte), n. 36 (mappale 630-628 parte), n. 37 (mappale 612), n. 38 (mappale 613), n. 39 (mappale 614), n. 40 (mappale 615), n. 41 (mappale 616), n. 42 (mappale 617), n. 43 (mappale 618), n. 44 (mappale 619), n. 45 (mappale 620), n. 46 (mappale 621), n. 47 (mappale 646), avente complessiva capacità edificatoria pari a Sc = mq 25.800;
  - b. una zona ad uso commerciale, terziario, ricreativo costituita dal lotto n. 50 (mappali 625 – 648 - 649 – 642 - 643) avente complessiva capacità edificatoria pari a Sc = mq 3.900;
  - c. una area ad uso parcheggio pubblico in fregio alla Via Provinciale Bologna che il PRG e poi quindi la variante al PPIP prevedono quale parametro extra standard da cedere gratuitamente al Comune di superficie rilevata di metri quadri 4.669 identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni foglio 22 del Comune di Pieve di Cento mappale 32;
  - d. una zona per attrezzature scolastiche di superficie territoriale pari a complessivi mq 2.370, da cedere gratuitamente al Comune ed individuata nella variante al PPIP con il lotto n. 49 ed identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni foglio 22 del Comune di Pieve di Cento mappale 624 con superficie catastale di mq. 2.359;

e. una zona per attrezzature collettive di superficie territoriale pari a complessivi mq 1.200, da cedere gratuitamente al Comune, individuata nella variante al PPIP con il lotto n. 51, identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni foglio 22 del Comune di Pieve di Cento mappale 575 con superficie catastale di mq. 1.093 e mappale 636 di superficie catastale di mq. 108;

**VISTO**

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150, la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e relative modifiche ed integrazioni;
- le leggi regionali dell'Emilia Romagna n. 2/80, n. 47/78, n. 23/80, n. 6/85 e n. 31/2002 e relative modificazioni ed integrazioni;
- la delibera della Giunta Comunale 22 ottobre 2007 n. 87;
- il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta n. 4 del 16 novembre 2007;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 6 dicembre 2007 con la quale sono stati approvati l'integrazione all'accordo di programma art. 18, la Variante al progetto di Piano Particolareggiato, i progetti di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione;
- la richiesta di approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, depositata il 7 agosto 2007, costituita dagli elaborati conservati agli atti del Comune previsti dall'art. 49 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione, e più precisamente:

TAV.1 - Inquadramento catastale ed elenco delle proprietà - Stralcio dallo strumento urbanistico vigente - Norme di attuazione;

TAV. 2 - Stato di fatto – documentazione fotografica - rilievo piano - altimetrico dello stato di fatto

TAV. 3 – Progetto:

- A) pianta generale dell'intervento;
- B) superfici e limiti dimensionali;
- C) schema planivolumetrico e tipologie edilizie;
- D) ambiti edificabili;
- E) ambiti d'intervento;

TAV.4 – Progetto: Impianti Tecnologici:

- A) strade, parcheggi e verde alberato;
- B) fognature acque bianche e acque nere;
- C) rete distributiva acqua e gas (HERA s.p.a.);
- D) rete distributiva fibra ottica (Ente Gestore) - rete distributiva telefonica (Telecom Italia SpA);
- E) rete distributiva elettrica (ENEL s.p.a.);
- F) pubblica illuminazione;

TAV.5 – Accorgimenti tecnici per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (legge 13/89 e D.M. 236/90)

TAV.6 - Relazione geologica e geotecnica

TAV.7 – Rilievo acustico e relazione integrativa del 16 novembre 2006

TAV.8 – Norme per la buona esecuzione del piano

TAV.9 – Relazione tecnico-illustrativa - previsione di spesa

TAV.10 – Schema della convenzione

- il parere favorevole espresso dall'AUSL Distretto di S. Giorgio di Piano e dell'Arpa Distretto di Pianura, rispettivamente in data 4 dicembre 2007 e 3 dicembre 2007;
- il parere favorevole degli enti (Hera, Telecom, Acantho, Enel, Bonifica Renana, Provincia di Bologna - Settore Viabilità) espresso per il precedente PPIP, che viene qui integralmente richiamato e considerato, in quanto la Variante al PPIP non prevede modifiche sotto l'aspetto impiantistico, tecnologico, distributivo dei servizi, della viabilità carrabile e ciclopedonale, rimanendo per questo invariati;

**TUTTO CIO' PREMESSO, VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO**

la società Immobiliare Kamarpathos S.r.l. e che, d'ora in avanti, come prima, verrà identificata come "soggetto attuatore", si obbliga espressamente per se' o per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del piano particolareggiato così come meglio sotto descritte:

**Art. 1**

**DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**1.1.** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**1.2.** Il soggetto attuatore si obbliga ad attuare il contenuto della presente convenzione per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La presente convenzione annulla e sostituisce quelle precedentemente sottoscritte tra le parti.

**Art. 2**

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, di superficie catastale complessiva pari a metri quadrati 89.641 la cui descrizione indicata ai numeri 1 e 2 delle premesse si vuole come qui integralmente riportata, è disciplinata dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

La Variante al PPIP e l'accordo di programma art.18 predetto del comparato 3a area Ex Lamborghini prevede:

- il finanziamento e la realizzazione, secondo le direttive che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale, di uno studio generale sugli edifici scolastici del Comune al fine di determinare le eventuali carenze funzionali esistenti, nonchè finanziare il progetto esecutivo delle nuove strutture che verranno realizzate, il tutto da consegnare entro il 30 giugno 2008;
- la realizzazione diretta delle strutture risultanti dalla studio di cui al punto "a" che precede entro mesi 14 (quattordici) dall'approvazione definitiva del progetto, nell'area individuata negli elaborati di PRG e di Piano Particolareggiato, completato "chiavi in mano", con la sola esclusione degli arredi interni ed esterni. Il soggetto attuatore concorrerà alla spesa fino ad un importo pari a euro 816.400 (valore di riferimento 1.350 euro/mq). L'eventuale risparmio sul costo preventivato sarà trasformato in altre opere da decidere al momento con l'Amministrazione Comunale;
- una zona per edilizia residenziale privata libera non convenzionata costituita dai seguenti lotti associati ai corrispondenti mappali n. 1-2 (mappali 637 – 577), n. 3 (mappale 578), n. 4 (mappale 579), n. 5 (mappale 580), n. 6 (mappale 581), n. 7 (mappale 582), n. 8 (mappale 583), n. 9 (mappale 584), n. 10 (mappale 585), n. 11 (mappale 586), n. 12 (mappale

587), n. 13 (mappale 588), n. 14 (mappale 589), n. 15 (mappale 590), n. 16 (mappale 591), n. 17 (mappale 592), n. 18 (mappale 593), n. 19 (mappale 594), n. 20 (mappale 595), n. 21 (mappale 596), n. 22 (mappale 597), n. 23 (mappale 598), n. 24 (mappale 599), n. 25 (mappale 600), n. 26 (mappale 601), n. 27 (mappale 602), n. 28 (mappale 603), n. 29 (mappale 604), n. 30 (mappale 605), n. 31 (mappale 606), n. 32 (mappali 607-629), n. 33 (mappale 608), n. 34 (mappale 609), n. 35 (mappali 610 – 628 parte), n. 36 (mappale 630-628 parte), n. 37 (mappale 612), n. 38 (mappale 613), n. 39 (mappale 614), n. 40 (mappale 615), n. 41 (mappale 616), n. 42 (mappale 617), n. 43 (mappale 618), n. 44 (mappale 619), n. 45 (mappale 620), n. 46 (mappale 621), n. 47 (mappale 646), avente complessiva capacità edificatoria pari a Sc = mq 25.800;

e) una zona ad uso commerciale, terziario, ricreativo costituita dal lotto n. 50 (mappali 625 – 648 - 649 – 642 - 643) avente complessiva capacità edificatoria pari a Sc = mq 3.900;

Inoltre è prevista la cessione gratuita al Comune di Pieve di Cento di:

f) un manufatto edilizio completo di finiture e servizi "chiavi in mano", di superficie pari a 1.756 mq. rispondente a caratteristiche progettuali condivise dalla Giunta Comunale, del valore complessivo di euro 1.055.000 identificato all'Agenzia del territorio della Provincia di Bologna Catasto Fabbricati del Comune di Pieve di Cento foglio 22 mappale 27 subalterni 98 – 99 - 100 – 101; adibita ad attività collettive di carattere sociale culturale e ricreativo già in uso e da cedere entro il 30 marzo 2008;

g) una area ad uso parcheggio pubblico in fregio alla Via Provinciale Bologna che il PRG e poi quindi la variante al PPIP prevedono quale parametro extra standard da cedere gratuitamente al Comune di superficie rilevata di metri quadri 4.669 identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni foglio 22 del Comune di Pieve di Cento mappale 32;

h) un'area per attrezzature scolastiche urbanizzata da cedere entro 30 giorni dalla data di rilascio del certificato di restituibilità del sito da parte della Provincia di Bologna, essendo ricompresa nel "lotto 2", di superficie territoriale pari a complessivi mq 2.370 ed individuata nella variante al PPIP con il lotto n. 49 ed identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni foglio 22 del Comune di Pieve di Cento mappale 624 con superficie catastale di mq. 2.359;

i) un'area per attrezzature collettive urbanizzata di superficie territoriale pari a complessivi mq 1.200, da cedere entro il 30 marzo 2008 ed individuata nel PPIP con il lotto n. 51 ed identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni foglio 22 del Comune di Pieve di Cento mappale 575 con superficie catastale di mq. 1.093 e mappale 636 di superficie catastale di mq. 108.

Il Comune utilizzerà tale lotto con proprio indice di edificabilità (1.342 mq di SCT) per l'uso che riterrà più opportuno;

l) un lotto urbanizzato ad uso residenziale di superficie pari a 1.500 mq corrispondente al lotto n. 48 nella variante al PPIP identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Fabbricati del Comune di Pieve di Cento foglio 22 mappale 623 di superficie catastale di 1494 mq.

Il Comune utilizzerà tale lotto con proprio indice di edificabilità (1.169 mq di SCR), e lo destinerà ad interventi per edilizia convenzionata, canone

concordato, per l'affitto o altre forme che riterrà opportune al momento dell'attuazione;

m) dell'area per verde pubblico, parcheggi pubblici, strade compresi marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali identificati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Terreni del Comune di Pieve di Cento foglio 22 di Pieve di Cento mappali 631 – 638 – 640 – 644 – 645 per una superficie di mq. 26.011;

il tutto per una superficie catastale complessiva di aree da cedere al Comune di Pieve di Cento di mq 35.734.

Si obbliga inoltre il soggetto attuatore a:

n) conservare-recuperare l'edificio a cupola identificato nella planimetria di P.R.G. identificato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Catasto Fabbricati del Comune di Pieve di Cento foglio 22 di Pieve di Cento mappale 625 per una superficie di mq. 538.

#### Art. 3

#### **PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**3.1.** Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

**3.2.** Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

**3.3.** Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

**3.4.** Le spese tecniche per la redazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### Art. 4

#### **ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**4.1** Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo.

**4.2** Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore;

4.3 Alle prestazioni della direzione lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4.4 Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del d.P.R. n. 380 del 2001.

4.5 Il permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione è già stato rilasciato a seguito della presentazione della garanzia fideiussoria pari ad Euro 3.150.000, a totale copertura del relativo costo previsto.

#### Art. 5

#### **ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

5.1. Le opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria, definite secondo le Norme della Regione Emilia Romagna e le Norme di Attuazione della vigente Variante Generale del P.R.G. fra cui quelle previste, identificate e descritte nelle tavole di variante al Piano Particolareggiato, invariate rispetto al PPIP precedentemente approvato e che risultano essere:

**A – Opere di urbanizzazione primaria, poste a diretto servizio della lottizzazione**

- a) Le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
- b) Le fognature distinte per acque chiare ed acque nere;
- c) Il sistema di distribuzione dell'acqua potabile;
- d) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- e) La pubblica illuminazione;
- f) Il verde attrezzato;
- g) Gli allacciamenti ai pubblici esercizi (HERA Spa ENEL Spa – TELECOM ITALIA Spa);
- h) Percorsi pedonali, ciclabili, aiuole, piazze per contenitori delle immondizie, segnaletica stradale.

**B – Opere di urbanizzazione secondaria**

- a) Gli asili nido e le scuole materne;
- b) Le scuole dell'obbligo;
- c) I mercati di quartiere;
- d) Le delegazioni comunali;
- e) Le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi;
- f) I centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) Gli spazi pubblici a verde e per lo sport;
- h) I parcheggi pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a:- realizzare a proprie cura e spesa, conformemente alle indicazioni della variante al piano particolareggiato e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione già approvato e rilasciato, le seguenti opere:

- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico attrezzato e sistemazione a verde alberato;
- Rete di fognatura acque bianche e acque nere;
- Rete di distribuzione idrica e del gas;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Impianto di pubblica illuminazione;
- Rete di distribuzione dei cavi telefonici;

- Strade, marciapiedi e percorsi ciclabili.

**5.2.** La realizzazione delle predette opere da parte del Soggetto attuatore e le relative corresponsioni al Comune sono disciplinate dagli artt. 4 e 9;

**5.3.** L'Immobiliare Kamarpathos S.r.l., in qualità di soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Pieve di Cento le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto di variante al piano particolareggiato nonchè le aree per il parcheggio pubblico ed il verde extra standards, la zona per attrezzature scolastiche e collettive nonchè le aree per edilizia convenzionata, così come meglio precedentemente descritte.

#### Art. 6

#### **COLLAUDI**

**6.1.** Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

**6.2.** Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

**6.3.** Le opere di urbanizzazione primaria ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo da gruppo tecnico abilitato e nominato dal Comune di Pieve di Cento.

**6.4.** Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 3, comma 3, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

**6.5.** Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta del Comune.

**6.6.** Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 12 mesi dalla raccomandata del soggetto attuatore attestante l'ultimazione dei lavori.

**6.7.** In ogni caso il soggetto attuatore è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668, 1669 C.C..

#### Art. 7

#### **CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

**7.1.** All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, comunque non prima del collaudo.

**7.2.** Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 11 per l'ultimazione dell'intero comparto.

**7.3.** Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e anno-

tazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

**7.4** La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano particolareggiato di iniziativa privata e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

**7.5** Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

**7.6** Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il soggetto attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

## ART. 8

### MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

**8.1** Fino all'approvazione del collaudo finale, il soggetto attuatore, o ai suoi aventi causa, deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo al soggetto attuatore, o ai suoi aventi causa, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

**8.2** Dovranno essere effettuati gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

**8.3** La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 25% degli spazi edificabili assegnati al piano particolareggiato. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa, indistintamente, fino alla ultimazio-

ne di almeno il 75% degli spazi edificabili assegnati al piano particolareggiato o da questo previsti.

#### Art. 9

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEI SINGOLI EDIFICI.

#### 9.1 Oneri di Urbanizzazione Primaria

Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate direttamente dalla Proprietà, secondo tempi e modalità di cui alla presente Convenzione. Dette opere corrispondono al 100% del totale delle opere di Urbanizzazione Primaria (U1), previste dalle leggi vigenti. Non sono dovuti pertanto, al momento del rilascio dei permessi di costruire, oneri a titolo di Urbanizzazione Primaria.

#### 9.2 Oneri di urbanizzazione Secondaria

Al momento del rilascio dei permessi di costruire ovvero all'atto della presentazione delle Denunce di Inizio Attività, se ed in quanto presentabili, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera consigliare, gli oneri corrispondenti alle opere di urbanizzazione secondaria (U2) per Nuove Costruzioni pari al 100% dell'aliquota in vigore al momento.

#### 9.3 Costo di costruzione

Al momento del rilascio dei permessi di costruire ovvero all'atto della presentazione delle Denunce di Inizio Attività, se ed in quanto presentabili, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera consigliare, gli oneri corrispondenti al costo di costruzione (CC) per Nuove Costruzioni pari al 100% dell'aliquota in vigore al momento.

#### Art. 10

### GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

**10.1** L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori non varia rispetto a quanto preventivamente previsto a quello risultante dal PPIP già approvato.

**10.2** A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore ha già costituito garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) dell'importo 3.150.000,00 (tre milioni centocinquanta mila) previsto al comma 1, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

**10.3** La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune, tramite l'organo di collaudo ne abbia accertato la regolare esecuzione.

**10.4** La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui al comma 2 art. 4 del presente atto e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

**10.5** La

garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

**10.6** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

**10.7** La garanzia si estingue per il 90% ( novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti del soggetto attuatore o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.

**10.8** Per quanto riguarda l'impianto delle essenze arboree, arbustive e dei tappeti erbosi, per le parti che verranno cedute all'Amministrazione comunale, si richiede che venga data comunicazione scritta al comune di Pieve di Cento delle fasi di realizzazione. A garanzia viene richiesto al soggetto attuatore di sostituire a proprie spese le essenze per le quali si sarà verificato il mancato attecchimento, nel periodo di tre anni successivi all'avvenuta presa in carico delle aree verdi attrezzate previste nella variante al Piano Particolareggiato approvato su semplice richiesta scritta da parte dell'Ente.

## **Art. 11 OBBLIGAZIONI**

**11.1** Il soggetto attuatore si impegna a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto di variante al Piano Particolareggiato e dai progetti di intervento, per gli immobili oggetto di attuazione.

**11.2** Contestualmente all'avvio degli interventi edilizi previsti, il soggetto attuatore dovrà eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

## **Art. 12 VARIANTI**

**12.1** Qualsiasi variante, che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme di legge. A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carri.

**12.2** Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e

potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto. Le tipologie ed i progetti esecutivi già individuati e integrati al Piano Particolareggiato e per le quali la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha già espresso parere favorevole in data 07/06/2006 e 16/11/2007 potranno anche essere autorizzati con la presentazione di semplice denuncia di inizio attività. Sono comunque possibili quelle modifiche previste dalle Norme della variante al Piano Particolareggiato.

**12.3** In sede di procedura di attuazione del Piano Particolareggiato è consentito trasferire la Sc tra i lotti per una quota massima pari al 30% della Sc attribuita al singolo lotto. La richiesta di trasferimento di superficie va indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà al vaglio delle domande e all'approvazione della richiesta, che non costituirà variante del Piano Particolareggiato approvato.

### **Art. 13 TEMPI DI ATTUAZIONE**

**13.1** L'esecuzione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, potrà avvenire in contemporanea.

**13.2** I relativi lavori potranno essere iniziati, previa comunicazione scritta al Comune, contestualmente all'inizio dei lavori dei relativi permessi di costruire, fermo restando quanto specificato in premessa.

**13.3** In particolare il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione è fissato in anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto.

**13.4** Il termine di ultimazione dell'intero comparto è fissato in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto quale periodo di validità dell'atto stesso.

**13.5** Le opere riguardanti tutti i servizi (fognature, energia elettrica, gas, acqua potabile, telefono, ecc) dovranno essere realizzate entro mesi 36 (trentasei) dalla firma della convenzione.

**13.6** Il certificato di conformità e agibilità dei singoli edifici realizzati verrà rilasciato solo ad avvenuta completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste.

### **Art. 14 ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI**

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. La Società "Immobiliare Kamarpathos S.r.l." e le società da questa rappresentate come in premessa indicato autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, in relazione alle rispettive proprietà, con esonero del competente Ufficio da ogni responsabilità.

### **Art. 15 CONTROVERSI E SANZIONI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti vigenti, nonché al Regolamento Edilizio e P.R.G. vigenti del Comune di Pieve di Cento, al D.Lgs 471/99.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, di cui due arbitri nominati dalle parti (uno per ciascuna) i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro. Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Bologna.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

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

Per una più completa individuazione dei mappali citati nel presente atto le parti fanno riferimento all'estratto della mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Con riferimento alle disposizioni normative citate nelle deliberazioni della Giunta Comunale n. 53/2007 e n. 45/2007, in particolare si fa riferimento all'art. 14 del D.M. 25 ottobre 1999 n. 471 ed all'art. 253 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, il cui contenuto precettivo viene espressamente richiamato.

L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta in modo virtuale, mediante pagamento all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bologna 4 all'atto della registrazione con procedura telematica, secondo la tariffa stabilita con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 22 febbraio 2007.

Ho omesso la lettura degli allegati su concorde richiesta dei comparenti.

Ho letto ai comparenti che lo hanno approvato questo atto scritto con mezzi elettronici e da me completato a mano su tredici fogli per pagine quarantanove e parte della cinquantesima e che viene sottoscritto alle ore diciassette e trenta minuti.

FIRMATO: RAFFAELE MIGNANI  
" LAMBERTI ANGELA  
" ALBERTO VALERIANI Notaio