



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

All.1

Convenzione urbanistica da sottoscrivere ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per la realizzazione di opere di miglioramento ambientale e urbanistico (realizzazione di area sgambamento) in recepimento alla riserve della Città Metropolitana di Bologna (Atto del Sindaco Metropolitano n.11 del 31/01/2018 - ns.prot.1913 del 01/02/2018) formulate per l'argomento 7 della variante al RUE n°8/2017 adottata con Consiglio Comunale n° 28 del 24/7/2017 e approvata con D.C.C Consiglio Comunale n° 19 del 26/4/2018

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno        del mese di        dell'anno 2019 avanti a me Dottor ..... , Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di ..... , residente in ..... con studio alla Via .....

### sono presenti

- COMUNE DI BENTIVOGLIO – BO - (di seguito Comune), con sede in Bentivoglio, Piazza dei Martiri della Libertà 2, codice fiscale 80008130371, rappresentato dall'Arch. Natascia Franzoni nata a ..... (...) il ..... (C. .F .....), la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma nell'esclusiva veste di Responsabile del Servizio Edilizia Privata del predetto Comune, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente, in virtù dei disposti degli artt. 107 e 109 del Decreto legislativo n.267 del 2000, ai sensi dello Statuto Comunale, nonché in forza dell'art.73 -75 del vigente "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e sulla disciplina dei concorsi e altre procedure di assunzione" approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 208 del 28 dicembre 2006 in base alla legittimazione conferitagli con decreto sindacale di nomina n. prot. .... del ..... al fine di dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n°25 del 15/3/2019 e successiva delibera di Consiglio Comunale n°....del....., resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000;

e

- Sig.r M.R , nato a ..... il ..... e residente a .....in via ..... (cod. fisc. ....) in qualità di.....(di seguito denominato Attuatore);

Premesso che:

- a) il Comune di Bentivoglio è dotato di Piano Strutturale Comunale - PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE approvati in data 30.08.2011 rispettivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 35 e n. 36 e successivamente modificati con apposite varianti;
- b) con DCC n° 28 del 24/7/2017 è stata adottata la variante al RUE n°8/2017: l'argomento n° 7



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

della suddetta variante è stato attivato a seguito dell'istanza prot.8901 del 7 giugno 2017 formulata dal Sig. M.R e dalla Sig.ra S.I entrambi residenti in via Mezzo di Santa Maria in Duno 21/2 in qualità di comproprietari dell'area individuata catastalmente al foglio 39 mappali 84 (mq. 615,00) e 86 (mq. 2.371,00) – area individuata dagli strumenti urbanistici vigenti come “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola – AVP (art.33 del RUE) posta in aderenza ad un ambito urbano in corso di attuazione AUC-B ;

- c) nell'ambito della richiesta di pareri alla variante suddetta la Città Metropolitana di Bologna ha formulato le proprie riserve (Atto del Sindaco metropolitano n.11 del 31/01/2018 - ns.prot.1913 del 01/02/2018) formulando per l'argomento 7 di detta variante l'osservazione di seguito sintetizzata: “ *..si richiede di distribuire tali proposte in modo equilibrato nei piani operativi ed in considerazione del POC recentemente adottato dal Comune, si chiede di inserire la previsione nel POC...*”. Tale riserva è stata accolta dal Comune di Bentivoglio nel proprio dispositivo deliberativo di approvazione della variante suddetta (DCC n°19 del 26 aprile 2018 – “Elab. controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana, ai pareri degli enti e alle osservazioni”);
- d) con successiva osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale – prot 12378/2018 del 12/7/2018 ha chiesto all'Ufficio di pianificazione Urbanistica della Reno-Galliera di recepire le riserve di cui sopra (relative all'argomento 7 della variante n°8/2017) negli elaborati grafico progettuali costituenti parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione del Primo piano Operativo Comunale – POC – (piano adottato con delibera consiliare n.44 del 27/11/2017 e in corso di approvazione);

Verificato quindi che:

1. il Sig.r M.R è proprietario di un'area posta in fregio alla via Mezzo di Santa Maria in Duno 21/2 individuata catastalmente al foglio 39 mappali 84 (mq. 615,00) e 86 (mq. 2.371,00) per la quale, con la specifica istanza prot 8901 del 7/6/2017 ha palesato la necessità di realizzare un ampliamento di superficie esistente (160 mq. Di SU con un massimo di 2 alloggi con uso UA1 o UA2) previa sottoscrizione di accordo o convenzione per la definizione dei relativi oneri e impegni perequativi;
2. a fronte di diversi incontri intercorsi con l'Amministrazione Comunale l'Attuatore, al fine di uniformare la propria attività costruttiva al disegno urbanistico delineato dallo stesso Ente proprio per l'abitato di Santa Maria in Duno, è arrivato alla condivisione di un comune percorso operativo stabilendo tempi e modalità di attuazione dello stesso con lo scopo particolare di soddisfare le reciproche esigenze correlate alla miglior gestione della viabilità ciclo-pedonale nel margine sud dell'abitato di Santa Maria in Duno nonché l'esigenza di creare un'area sgambamento sempre a margine ovest della medesima frazione;



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

3. In questo ambito di confronto l'Attuatore ha manifestato con istanza del 6/12/2018 – prot. 20368 (quale integrazione alla precedente istanza prot.8901 del 7 giugno 2017) la necessità di apportare delle modifiche alle previsioni urbanistiche relative all'area di sua proprietà e, ha formalmente richiesto l'attivazione di un procedura concertativa, allo scopo di procedere celermente alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi esplicitati il proprio interesse a dar corso ad un progetto di:
  - cessione gratuita di un'area di proprietà privata (NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86 da frazionare a cura e spese del sottoscrittore del presente accordo) per una superficie indicativa di mq 159 (come meglio rappresentato nell'allegato "B" al presente accordo) per la realizzazione del tratto di viabilità comunale posta in fregio alla via di mezzo di Santa Maria in Duno quale elemento di continuità con la pista ciclo-pedonale posta a carico dei soggetti attuatori del limitrofo comparto di espansione C2. 5b ( come meglio esplicitato negli elaborati grafico progettuali approvati con DGC n°43 del 8/6/2018 e la relativa convenzione urbanistica siglata in data 6 luglio 2018 dinanzi al Notaio Umberto Tosi). Le spese relative alla formale cessione delle aree saranno totalmente a carico dei soggetti attuatori;
  - allestimento di un'area per sgambamento cani e/o un'area di verde pubblico attrezzata, in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune (come meglio rappresentato nell'allegato "A" e nel computo metrico estimativo allegati quali parte integrante del presente atto);
4. la realizzazione degli interventi di cui sopra risponde all'esigenza dell'Amministrazione Comunale in quanto si collocano in un'area caratterizzata oggi da particolare sofferenza per quanto riguarda l'aspetto viabilistico ciclo-pedonale nonché per l'individuazione di aree verdi da destinare a sgambamento cani ( esigenza già manifestata i diverse occasione dai residenti della frazione). Tali interventi attuano altresì un assetto del territorio comunale coerente con gli obiettivi strategici già individuati negli atti di pianificazione esistenti oltre che di rilevante interesse per la comunità locale, permettendo l'ordinato sviluppo urbanistico della frazione di Santa Maria in Duno nel rispetto dei contenuti fondanti le politiche del territorio;
5. l'attuazione di tutti gli interventi di cui sopra garantisce alla collettività investimenti attualmente non realizzabili per l'Amministrazione Comunale o comunque non rientranti nelle sue prospettive di investimento a breve e medio termine rendendo l'insieme organico delle proposte di intervento formulate di sistemazione urbanistico/viabilistica di notevole e indiscutibile interesse pubblico;
6. parimenti, in questo ambito di confronto l'Amministrazione Comunale ha manifestato il proprio interesse a dar corso alle previsioni urbanistiche richieste (realizzazione di 160 mq di superficie utile) al fine di rispondere in modo compiuto ed in tempi rapidi alle esigenze del soggetto Attuatore, recependo tale proposta nella variante al RUE n°8/2017 adottata con



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

DCC 28 del 24/7/2017 come meglio esplicitato nella scheda riportata a pg. 185 e 186 dell'elaborato 005\_rue\_v8\_2017\_norme allegato quale parte integrante e sostanziale della suddetta delibera di CC;

Preso atto tuttavia che nell'ambito della richiesta di pareri alla variante suddetta la Città Metropolitana di Bologna ha formulato le proprie riserve chiedendo *"... di distribuire tali proposte in modo equilibrato nei piani operativi ed in considerazione del POC recentemente adottato dal Comune, si chiede di inserire la previsione nel POC..."*;

Rilevato conseguentemente che tale riserva è stata accolta dal Comune di Bentivoglio nel proprio dispositivo deliberativo di approvazione della variante suddetta (DCC n°19 del 26 aprile 2018 – "Elab. controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana, ai pareri degli enti e alle osservazioni") e per tanto, conformemente a quanto richiesto con dall'Ufficio Tecnico Comunale – prot 12378/2018 del 12/7/2018 occorre ora procedere con il recepimento delle riserve di cui sopra inserendo l'argomento oggetto del presente accordo negli elaborati grafico progettuali costituenti parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione del Primo piano Operativo Comunale – POC – (adottato con delibera consiliare n.44 del 27/11/2017 e in corso di approvazione);

Considerato che l'art. 11 della L. n. 241/1990 coordinato ed aggiornato con le modifiche introdotte dalla L. 11 agosto 2014, n. 116, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e dalla L. 7 agosto 2015, n. 124 consente alle Amministrazioni Comunali di *"... concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo ..."*; verificato altresì che il comma 4/bis del medesimo articolo di cui sopra, prevede che, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi come quella in trattazione, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente all'adozione del provvedimento;

Verificato quindi che la Giunta Comunale con proprio atto n°25 del 15/3/2019 vigente a tutti gli effetti di legge, ha approvato il testo del presente accordo, e che tale testo è stato altresì approvato dal Consiglio Comunale con proprio atto n°11 del 28/3/2019 e successiva delibera di modifica/aggiornamento della DCC n° 11/2019 approvata dal Consiglio Comunale con proprio atto n°.....del.....

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene quanto segue.



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

## **Art. 1 – Premesse ed allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamati.

## **ART 2 - Oggetto e finalità dell'accordo**

Il presente Accordo ha in particolare per oggetto i seguenti punti:

- a) la realizzazione, da parte del soggetto Attuatore, degli interventi di sistemazione dell'area messa in disponibilità dal Comune posta a ovest della frazione di Santa Maria in Duno , nell'area occupata dalla fascia boscata di mitigazione interportuale in fregio alla Via G. Lercaro, secondo il progetto di massima individuata nell'elaborato grafico, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (all. "A");
- b) cessione gratuita di un'area di circa mq. 159 area individuata al foglio 39, mappali 84 e 86 da frazionare ) finalizzata alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale. La realizzazione della pista è stata posta in capo ai soggetti attuatori del limitrofo comparto di espansione C2. 5b come meglio esplicitato negli elaborati grafico progettuali approvati con DGC n°43 del 8/6/2018 e la relativa convenzione urbanistica siglata in data 6 luglio 2018 dinanzi al Notaio Umberto Tosi. L'area da cedere è stata individuata secondo il progetto di massima allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (all. "B");
- c) la sottoscrizione del presente atto darà la possibilità intervenire nel lotto di proprietà (individuato catastalmente al foglio 39, mappali 84 e 86) mediante intervento edilizio diretto previa presentazione dell'idoneo titolo abilitativo (Permesso di Costruire) per realizzare un massimo di n° 2 alloggi per una capacità edificatori pari a mq 160 di SU così come meglio descritto nella tabella inserita nel successivo art. 4.

## **Art. 3 – Impegni del soggetto attuatore**

L'Attuatore si impegna a progettare e realizzare a propria cura e spese, le seguenti opere infrastrutturali già individuate al punto 3) delle premesse così come riportato alla lettera a) e b) dell'articolo 2 di cui sopra.

**3.1 Realizzazione area sgambamento** secondo il progetto di massima allegato al presente accordo rispettivamente con la lettera "A" unitamente al computo metrico da cui sono desumibili le indicazioni progettuali per la redazione del successivo progetto esecutivo che verrà redatto conformemente alla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

La realizzazione dei suddetti interventi avverrà, nel rispetto delle procedure di cui al d.p.r. n. 380/2001, al d.lgs. n. 50/2016 e ss. modifiche e nel rispetto della legislazione vigente. Tutte le opere dovranno essere complete, finite, funzionali e collaudate secondo le normative edilizie vigenti al momento della realizzazione delle stesse e dovranno essere completate entro ~~3~~ **6 (sei)** mesi dalla data di consegna delle aree oggetto di intervento. A lavori



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

ultimati, da comunicarsi secondo modalità di rito, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente entro 60 (sessanta) giorni al collaudo delle opere; dopo il collaudo delle opere, ogni responsabilità correlata alla gestione e manutenzione delle medesime passerà in capo al Comune di Bentivoglio.

Prima dell'inizio dei lavori, l'Attuatore presenterà garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (secondo lo schema approvato con D.G.C n°115 del 8/11/2012) di importo corrispondente alla spesa da sostenere per la realizzazione di tutti i lavori come desumibile dal computo metrico depositato in data 6/12/2018-prot. 20368. Tale fideiussione sarà svincolabile solo una volta espletato favorevolmente il collaudo delle opere, del presente articolo e dovrà intendersi tacitamente rinnovabile alla scadenza sino a che tale adempimento non sarà compiuto. La fideiussione dovrà intendersi prestata anche espressamente come garanzia per eventuali danni alle infrastrutture pubbliche presenti nel luogo dell'intervento e comunque per una estensione non superiore a 20 (venti) m. di distanza dall'area perimetrale oggetto di intervento.

L'inizio dei lavori sarà subordinato alla fisica disponibilità in capo all'Attuatore delle aree di proprietà pubblica in condizioni idonee alle previste attività di trasformazione edilizia, e sarà condizionato dall'assenza di ostacoli operativi all'accantieramento, avuto riguardo anche alle determinazioni ed ai nulla-osta delle più varie autorità implicate nella approvazione dell'assetto urbanistico prospettato.

**3.2 cessione area pista ciclabile** secondo il progetto di massima allegato al presente accordo rispettivamente con la lettera "B". I dettagli tecnici del frazionamento dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale, allineando le aree oggetto di frazionamento agli esecutivi alla realizzanda pista ciclabile del comparto limitrofo (comparto di espansione C2. 5b approvato con DGC n°43 del 8/6/2018 e relativa convenzione urbanistica siglata in data 6 luglio 2018 dinanzi al Notaio Umberto Tosi). A seguito della corretta e completa definizione delle aree oggetto di frazionamento l'Ufficio tecnico procederà mandando formale comunicazione al soggetto attuatore il quale dovrà eseguire il frazionamento entro e non oltre 3 (tre) mesi dall'avvenuta comunicazione. Qualora, la verifica esecutiva/progettuale per il raccordo tra l'area oggetto di cessione e la limitrofa pista ciclabile non rendesse necessario la cessione dell'area, la valorizzazione dell'area oggetto di cessione verrà reindirizzata su altre opere di urbanizzazione da concordare con l'amministrazione. La cessione delle aree avverrà invece solo a seguito di una formale richiesta dell'Amministrazione Comunale. A seguito della semplice richiesta di cessione delle aree entro 2 (due) mesi il soggetto attuatore dovrà arretrare la recinzione e mettere a disposizione l'area già frazionata. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente articolo



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

(spese tecniche di frazionamento, cessione mediante atto notarile, ripristino e spostamento della recinzione) saranno in carico al soggetto attuatore

## Art. 4 – Impegni del Comune

A fronte degli impegni assunti dal soggetto attuatore il Comune si impegna a recepire i contenuti del presente accordo nella strumentazione urbanistica Comunale (Piano Operativo Comunale 2018-2022) ad oggi adottato e in corso di approvazione, al fine di adeguare gli elaborati costituenti il POC stesso alle riserve della Città Metropolitana di Bologna (Atto del Sindaco metropolitano n.11 del 31/01/2018 - ns. prot.1913 del 01/02/2018) prevedendo quanto di seguito sintetizzato:

Area ubicata in frazione S. Maria in Duno a margine del territorio urbanizzato distinta al NC al Foglio. 39, mappale 86	
Superficie minima di intervento	Area individuata catastalmente al foglio 39, mappale 86
Interventi ammessi	NC
Modalità di attuazione	Interventi diretto previa sottoscrizione di Accordo ex art. 11 della L. 241/1990 o convenzione per l'assunzione di impegni per oneri perequativi
Usi	UA1, UA2
Parametri	Capacità edificatoria: mq 160 di Su con un massimo di n. 2 alloggi parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 37 del RUE e con le seguenti prescrizioni: - P1 monetizzare; - P3 da realizzare; - Verde pubblico da monetizzare; - altezza massima: m. 7,50
Prescrizioni specifiche	Allestimento di un'area per sgambamento cani e/o un'area di verde pubblico attrezzata, in frazione di S. Maria in Duno, su terreni resi disponibili dal Comune; Cessione area sul fronte ovest delle aree distinte al NCT al Foglio 39, mappali 84 e 86, necessaria per la realizzazione di una pista ciclabile.)

## Art. 5 – Norme finali

- a) Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dall'Attuatore per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento. L'Attuatore si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti o modifiche.
- b) Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dall'Attuatore con la sottoscrizione del presente accordo sono condizionate all'esatto recepimento degli impegni



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

di cui ai precedenti articoli 3 e 4; diversamente il presente accordo si intenderà automaticamente risolto, con la conseguenza che tutte le obbligazioni derivanti dal medesimo verranno meno per entrambe le Parti, che non avranno più nulla a pretendere l'una dall'altra per alcun titolo o ragione.

- c) Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
- d) Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico del soggetto attuatore.
- e) Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, o con analogo strumento informatizzato (posta elettronica certificata) inviata agli indirizzi indicati in premessa.

## **Art. 6 - Controversie - Foro competente**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE – approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30 agosto 2011 esecutiva a tutti gli effetti di legge), ed alle norme vigenti attualmente nel Comune di Bentivoglio.

Eventuali controversie che dovessero sorgere fra le parti in dipendenza e comunque in relazione alla presente convenzione saranno demandate al Tribunale di Bologna.

## **Art. 7 – Allegati**

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritti dalle parti, i seguenti elaborati:

- progetto di massima per la realizzazione della sistemazione dell'area di sgambamento cani, individuazione dell'area oggetto di cessione e quadro economico – allegato rispettivamente con la lettera "A";
- elaborato relativo alla cessione dell'area per la futura pista ciclabile – allegato rispettivamente con la lettera "B";
- computo metrico estimativo;

## **Art. 8 – Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, alla sottoscrizione del presente atto sono a carico dell'Attuatore .

## **Art. 9 - Trattamento dati personali**

Le parti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento, dichiarano:



# COMUNE DI BENTIVOGLIO

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati ai fini degli adempimenti scaturenti dal presente atto;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

I componenti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 nonché ai sensi del regolamento (UE) 2016/679 e del D. L g s n. 101 del 2018 per lo svolgimento delle attività connesse al presente contratto, gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Letto, approvato e sottoscritto in n°. (...) originali, il giorno .....

Comune di Bentivoglio  
Responsabile del Settore Edilizia  
Privata ed Urbanistica  
Arch. Natascia Franzoni

Sig. ri M. R.

.....

.....