

# COMUNE DI BENTIVOGLIO

(PROVINCIA DI BOLOGNA)

Prot. n.0021688/2021 del 14/12/2021

## ACCORDO CON PRIVATI

redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. n.6/2009 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC). Intervento nell'ambito 10- secondo sub comparto 10.2 - destinato a nuovi insediamenti su area libera - (ANS-C) - SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA al precedente accordo rep.605 del 7/6/2017.

L'anno duemilaventuno (2021) il giorno 14 del mese di dicembre nella residenza municipale di Bentivoglio, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

a) COMUNE DI BENTIVOGLIO – BO (di seguito Comune), con sede in Bentivoglio, Piazza dei Martiri della Libertà 2, codice fiscale 80008130371, PEC comune.bentivoglio@pec.renogalliera.it nella persona dall'Arch. Natascia Franzoni nata a Bentivoglio (Bo) il 30/12/1971, la quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata del predetto Comune, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente, autorizzato in conformità dei disposti dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e 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 G.C n°208 del 28 dicembre 2006 e di decreto Sindacale di nomina prot.. 19646 del 21/12/2021 e per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n°107 del 9 dicembre 2021 d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Comune";

b) Soc. Mercurio Center S.r.l (di seguito Proponente) con sede legale a Bologna, in Via Albertoni 3, codice fiscale 02196911206, PEC mercuriocentersrl@pec.gpvr.it nella persona dell'Amministratore unico Sig.ra Pavirani Francesca nata a Bologna il 01/03/1963, nominata con atto 16/5/2013 come desumibile dalla visura camerale depositata, la quale dichiara in virtù dell'art.17 e 19) dello statuto societario di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto dell'interesse della su menzionata ditta, quale proprietaria delle aree sotto descritte, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Proponente";

#### PREMESSO CHE

- in ottemperanza alle previsioni contenute nel PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, e per tanto con deliberazione della Giunta Comunale, n°46 del 16 giugno 2016 ha approvato le linee-guida per la formazione del POC nel Comune di Bentivoglio approvando altresì lo schema di "Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) di aree ricadenti nei 5 ambiti destinati a "nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia - (AR-B)" ubicati nel capoluogo e nelle frazioni e nei 3 ambiti "destinati a nuovi insediamenti su area libera - (ANS-C)" ubicati nel capoluogo (ambito 1,8 e 10). Detto avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio e nella home-page del sito internet del Comune di Bentivoglio;
- l'Amministrazione Comunale ha esaminato le proposte pervenute e con proprio atto n°38 del 11/5/2017 e ha autorizzato il Responsabile del Servizio Edilizia

Privata ed Urbanistica a procedere con il perfezionamento della sola proposta pervenuta in data 30 settembre 2016 – prot. 15060 relativamente all'area individuata catastalmente al foglio 26 mappali 399, 400 (parte), 401, 402, 403, 404, 406, 408 (parte), 409 (parte), 410, 412, 413, 415 (parte), 421 (parte). Con il medesimo atto deliberativo ha approvato altresì lo “SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990” dando mandato al Responsabile Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica su indicato di sottoscrivere tale atto;

- conseguentemente all'atto deliberativo sopra citato in data 7 giugno 2017 – rep. 605 è stato sottoscritto l'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.e i relativamente all'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA (ANS-C) – AMBITO 10 – proposta formulata dalla Sig.ra Francesca Pavirani in qualità di legale rappresentante dell'impresa Mercurio Center Srl;
- con DCC n° 44 del 27/11/2017 si è provveduto quindi all'adozione del Primo Piano Operativo Comunale (POC 2018-2022) provvedendo al deposito degli elaborati costituenti il piano stesso e all'inoltro di tutta la documentazione agli enti competenti e, a seguito della conclusione dell'iter istruttorio, con delibera C.C. n. 16 del 28/03/2019, si è provveduto all'approvazione del Piano Operativo Comunale dandone comunicazione sul Bollettino Ufficiale regione Emilia-Romagna – parte II del 15/5/2019 n° 150;
- la LR 24/2017 consente, in fase transitoria, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e l'adozione di varianti specifiche agli stessi, nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;

- l'art. 4, comma 1, della L.R. n. 24 del 21/12/2017, entrata in vigore il giorno 01/01/2018 e riportante la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", prevede che allo scopo di selezionare una parte delle previsioni contenute nei PSC vigenti cui dare immediata attuazione, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale), stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della legge medesima (e quindi entro il 1/1/2021- termine successivamente prorogato di un anno con L.R n° 3 del 31 luglio 2020 – sezione III artt.8,9 e 10), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può "promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38";
- l'atto di indirizzo citato al punto precedente stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;
- ai sensi dell'art. 4, comma 3 della citata legge regionale, nel caso in cui il Comune intenda predisporre l'apposito atto di indirizzo sopracitato, pubblica un apposito avviso pubblico di manifestazione di interesse indicando i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare mediante accordi operativi di cui all'art. 38 della medesima legge;
- le proposte di accordo operativo costituiranno apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente, fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione delle scelte pianificatorie di interesse strategico;

- in relazione alle disposizioni di cui sopra il Comune di Bentivoglio ha inteso avvalersi di tale facoltà attraverso la pubblicazione dell'avviso di cui sopra e per tanto con DGC N°51 del 21/6/2021 ha approvato gli indirizzi finalizzati alla manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della l.r. n. 24/2017, per la presentazione di proposte circa le previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi di cui all'art. 38 della l.r. n. 24/2017;
  - l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune di Bentivoglio (rif. prot. 10949 del 24/6/2021) e sul sito web del medesimo Comune per un periodo di 45 giorni consecutivi;
  - in data 29/7/2021 - prot.n.13142, entro quindi i termini temporali stabiliti negli atti di cui sopra, è pervenuta l'unica proposta da parte di Francesca Pavirani, in qualità di legale rappresentante della società mercurio Center s.r.l contenente la proposta di accordo operativo relativamente alle aree individuate al foglio 26 mappali 415, 416, 417, 418, 421, 422, 423, 426, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 408, 409, 410, 412, 413 e 498;
  - a seguito di una serie di incontri e fasi concertative la proposta di cui sopra è stata modificata e integrata con comunicazione prot. 16251 del 21/09/2021, prot.19405 del 5/11/2021, prot.20492 del 23/11/2021, prot. 21183 del 6/12/2021 e prot. 21348 del 7/12/2021, integrazioni che hanno portato a una maggior definizione dei contenuti progettuali rispetto alla città pubblica e alle opere di pubblico interesse;
  - con propria delibera n°107 del 9/12/2021 la Giunta Comunale ha preso atto della proposta presentata il 29/7/2021 e successivamente integrata ritenendola condivisibile e dando mandato al responsabile del settore edilizia privata di sottoscrivere il presente accordo la cui bozza risulta allegata alla delibera stessa;
- Preso atto che l'area oggetto dell'accordo operativo di cui sopra riguarda

l'attuazione della seconda parte (2° stralcio) dell'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA (ANS-C) – AMBITO 10 e per tanto il presente accordo costituisce atto integrativo di quello sottoscritto in data 7/6/2017 - rep. 605 (relativo al primo stralcio). L'integrazione in oggetto è stata definita nel pieno rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, trasparenza, parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, ed è di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto l'attuazione degli interventi sopra menzionati, verrebbe realizzata con capitali privati, e le opere offerte in tempi celeri nella disponibilità del Comune.

Trattandosi di **integrazione al precedente accordo** restano validi ed operanti tutti gli articoli della convenzione sottoscritta in data 7 giugno 2017 – rep. 605 non espressamente modificati e/o integrati dal presente atto.

Valutata quindi positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo integrativo e riconosciuto come nessuna delle prestazioni previste dal presente accordo sia effettuata a scomputo di alcun contributo di costruzione.

Rammentando come tale accordo, in attuazione di una previsione del PSC in vigore, sia accessorio alla prima variante di POC utile.

Ribadito che, in virtù di quanto sinora esposto, il presente accordo presenta il requisito del “*rilevante interesse per la comunità locale*”, richiesto dall'art. 18 L.R. 20/2000.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, si conviene quanto segue:

#### Art. 1

##### Premesse ed allegati

Le premesse che precedono, gli atti e documenti nelle stesse richiamati, nonché gli

allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e costituiscono patto. Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale le premesse di cui all'accordo sottoscritto in data 7/6/2017 - rep.605 cui il presente documento diviene atto integrativo e per tanto restano validi ed operanti tutti gli articoli di tale convenzione non espressamente modificati e/o integrati dal presente atto.

L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione del presente accordo.

I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti ed in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, i medesimi firmatari osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e/o difficoltà sopravvenuti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione in precedenza menzionati.

## Art.2

### Principio di leale collaborazione

I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, volta al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario contemperamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse ,di cui ciascuna di esse è affidataria.

## Art. 3

### Assunzione degli obblighi

Il Proponente ed il Comune assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi

causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'adozione e alla conseguente approvazione della variante del POC (1^ variante al POC vigente) al quale accede. Qualora il presente accordo non venga accolto dal Consiglio Comunale e, conseguentemente non vengano avviate le necessarie procedure di modifica degli strumenti urbanistici comunali, lo stesso decadrà e gli adempimenti di seguito riportati non avranno più alcun effetto e impegno per entrambe le parti sottoscrittrici. L'esito della determinazione dell'Organo consiliare potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le parti potranno variare e/o integrare le presenti clausole negoziali.

#### Art. 4

##### Oggetto del presente accordo

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente limitatamente alla realizzazione dell'intervento descritto nell'allegata scheda progetto, sinteticamente riassunto al successivo art. 5 e nel rispetto degli obblighi reciproci di seguito definiti. Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo alla variante di POC utile a tal senso, che ne recepirà i contenuti. Gli obblighi di cui ai successivi artt. 5 e 6 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui alla DGR 186/2018 come recepita con la DCC n° 40 del 30/09/2019.

#### Art. 5



Obblighi del Comune

Il Comune si impegna ad allegare il presente accordo che riguarda il secondo stralcio dell'Ambito 10 (sub ambito 10.2) alla prima variante di POC utile, il quale ne recepirà i contenuti, inserendovi il comparto d'intervento individuato negli elaborati progettuali depositati in forma digitale al protocollo del Comune di Bentivoglio. Per maggior chiarezza, al fine di individuare le rispettive potenzialità dei due sub ambiti (sub ambito 10.1 e sub ambito 10.2) si riporta lo schema qui sotto:

<b>AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA (ANS-C) – AMBITO 10</b>			
ST intero ambito mq 80.518 + mq 3500 (porzione del mappale 398 con impegno di acquisizione per lotto commerciale) = mq 84.018			
SU massima 12.473,98			
PRIMO STRALCIO – SUB AMBITO 10.1 di cui all'accordo rep.		<b>SECONDO STRALCIO– SUB AMBITO 10.2 di cui al</b>	
605 del 7/6/2017		<b><u>presente accordo</u></b>	
foglio 26 mappali 399, 400 (parte), 401, 402, 403, 404, 406, 408		<b>foglio 26 mappali 415,416,417,418,421,422,423,426,397,</b>	
(parte), 409 (parte), 410, 412, 413, 415 (parte), 421 (parte).		<b>399,400,401,402,403,404,406,408,409,410, 412, 413 e 498</b>	
St	mq 48.310	St	mq 35.703
<b>RESIDENZIALE</b>		<b>RESIDENZIALE</b>	
Su mq 6.044,90                      Sa mq 3.626,92		<b>Su 4.178,10                                      Sa 2.507</b>	
SU	- DE privato mq 3.626,94	SU	- <b>DE privato mq 2.507</b>
	- DE pubblico mq 2.417,96		- <b>DE pubblico mq 1.671</b>
SA	- DE privato mq 2.176,16	SA	- <b>DE privato mq 1.504</b>
	- DE pubblico mq 1.450,76		- <b>DE pubblico mq 1.003</b>
<b>COMMERCIALE</b>			
SU	mq 1.200		
SA	mq 720		

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.35 del PSC, ai fini della determinazione delle capacità di cui sopra il Comune riconosce alle aree oggetto del presente accordo i diritti edificatori unitari sotto indicati (riportati anche nell'istanza allegata al bando approvato con DGC 51 del 21/6/2021), secondo la definizione contenuta nelle norme del RUE e del PSC ovvero:

AREE LIBERE PERIURBANE (dati da PSC)	
A1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità	0,18 x 40% = 0,072 INDICE EDIFICATORIO PUBBLICO
	0,18 x 60% = 0,108 (arrotondato a <b>0,11</b> ) INDICE EDIFICATORIO PRIVATO conforme all'art. 35 del PSC
A2) con vincoli di diritto comportanti in edificabilità da disposizioni sovraordinate	0,048 x 40% = 0,019 INDICE EDIFICATORIO PUBBLICO
	0,048 x 60% = 0,0288 (arrotondato a <b>0,29</b> ) INDICE EDIFICATORIO PRIVATO conforme all'art. 35 del PSC

Il nuovo comparto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al POC vigente e per tanto ne costituirà la 1<sup>a</sup> variante, presentato ad iniziativa del proponente, secondo lo schema direttore incluso nella citata scheda progetto. Il Comune si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale, fermo il rispetto dello schema direttore approvato.

Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del comparto perimetrato come detto, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1.

La quantificazione minima delle dotazioni territoriali è desumibile dalla allegata

scheda progetto.

Per gli ambiti “*destinati a nuovi insediamenti su area libera - (ANS-C)*” assoggettati alla presentazione dello strumento attuativo PUA le modalità e le tempistiche per la redazione degli atti di collaudo verranno meglio definiti nelle convenzioni urbanistiche di riferimento che verranno sottoscritte dinanzi ad un Notaio a seguito dell’approvazione del PUA stesso.

#### Art. 6

##### Oneri ed Obblighi del Proponente

Il *Proponente* presenta a propria cura e spese il PUA relativo al comparto individuato nell’allegata scheda progetto, corredato del frazionamento catastale delle aree incluse nell’accordo, oltre che degli allegati definiti all’art.15 del RUE, entro e non oltre il termine di cui al successivo art.11.

Tutte le spese derivanti da eventuali cessioni per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi in parola, tecniche, notarili e di frazionamento, dovranno essere sopportate dal Proponente.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi tutti gli obblighi residui scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

In particolare la convenzione, oltre a prevedere il rispetto delle prescrizioni, direttive ed indirizzi riportate in ciascuna “scheda progetto”, dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

1) impegno del soggetto attuatore a provvedere entro i termini ivi prestabiliti, comunque non superiori a 5 anni, all’esecuzione degli interventi di seguito elencati:

a) realizzazione delle dotazioni territoriali in misura non inferiore a quanto previsto nella “scheda progetto” e cessione al Comune, dopo il loro completamento e collaudo. Rimarranno in capo al proponente

gli obblighi manutentivi del verde pubblico secondo le modalità che

verranno dettagliata e stabilite nella convenzione urbanistica;

b) realizzazione e cessione al Comune, delle infrastrutture per

l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio

degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di

interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste

ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;

c) realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate

dalla “scheda progetto;

Qualora il Proponente decida di realizzare il progetto dell'intero PUA in più sub-comparti, questi dovranno essere stralci funzionali pertanto le opere di urbanizzazione di ogni singolo sub-comparto dovranno essere perfettamente funzionanti.

2) impegno del soggetto attuatore a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.29 della L.R. 15/2013;

3) impegno del soggetto attuatore a rinnovare le apposite garanzie, in ordine agli impegni di cui sopra;

4) impegno del soggetto attuatore a realizzare direttamente gli edifici in misura pari al 20% (della SU realizzabile) per la cessione alle condizioni previste dalle vigenti disposizioni regionali in materia di edilizia sociale, e per il restante 80% a condizioni di libero mercato.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o

forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento della struttura e il collaudo statico.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese tecniche e notarili derivanti dall'eventuale cessione al *Comune* dell'opera.

Gli obblighi di cui ai punti precedenti costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.29 della L.R. 15/2013.

Il *proponente* dichiara, in relazione agli oneri ed agli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente intesa, di non pretendere nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa ad ogni compenso per l'attività espletata, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto nel progetto di cui sopra rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

L'accordo viene recepito con deliberazione di Consiglio comunale avente ad oggetto l'adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Tutti gli impegni del *Proponente* ,ad esclusione del rilascio delle garanzie fideiussorie ,sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento del

presente accordo nel contenuto del piano approvato.

Art.7

Modifica all'art.7 dell' accordo siglato in data 7 giugno 2017 – rep. 605

L'articolo 7 della convenzione siglata in data 7 giugno 2017 – rep. 605 recante

“*Obblighi del Proponente – opere di interesse pubblico* “si intende concordemente

sostituito come segue limitatamente alle modifiche apportate in grassetto:

*Il Proponente si impegna a:*

***a) realizzare un'opera pubblica o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un intervento pubblico o di pubblica utilità da concordare in relazione alle esigenze dell'A.C. per un importo pari ad € 585.000,00 ;***

*b) realizzare una rotatoria stradale per garantire il deflusso del traffico da e verso il nuovo comparto oggetto del presente accordo, nonché una miglior fruizione/utilizzazione dell'area artigianale posta a nord dell'areale 10, in fregio alla via Marconi (fabbricati individuati dal civico 45/2 al civico 45/7 della Via Marconi);*

*c) contribuire alla sistemazione/riprogettazione delle aree di proprietà pubblica di seguito elencate:*

— *area verde in fregio all'areale oggetto di intervento individuata catastalmente al foglio 26 mappali 405, 223, 224, 427,414, 428,429, 430;*

— *parcheggio pubblico a servizio dei fabbricati artigianali dal civico 45/2 al civico 45/7 della Via Marconi, come meglio individuati catastalmente al foglio 26 mappali 433, 431, 432, 436,437,439,438,435, 434, 282 di mq 4.890;*

*Il Proponente si impegna altresì a cedere, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, un'area di terreno (corrispondente*

indicativamente a parte dei mappali 422 e 423 del foglio 26 secondo un dimensionamento che verrà opportunamente individuato e frazionato in relazione a specifiche esigenze) anche prima della completa realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione del 2° stralcio attuativo dell'areale 10 senza che detta cessione influisca sulla verifica degli standards pubblici afferenti il comparto stesso.

Il Proponente s'impegna ad ultimare le opere di cui sopra secondo le scadenze di seguito riportate:

1) per le opere di cui alla lettera b) e c) entro 5 anni dall'approvazione del PUA e comunque entro 3 anni dal ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del comparto;

2) per le opere di cui alla lettera a) entro 2 anni dal ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del comparto. Contestualmente al decorrere di tale termine il Comune metterà a disposizione del proponente il progetto esecutivo per la realizzazione **dell'opera pubblica prevista o comunque degli interventi pubblici concordati ai sensi della suddetta lettera a)**. Qualora il Comune non fosse nelle condizioni di mettere a disposizione il progetto esecutivo approvato, i tempi sopra riportati decoreranno nuovamente per intero dalla messa a disposizione dello stesso, senza che ciò comporti applicazione delle penali.

In caso di ritardata consegna le parti stabiliscono una penale giornaliera di Euro 216,00 (euro duecentosedici/00), salvo in ogni caso la risarcibilità del danno ulteriore.

Sarà possibile, in caso di ritardi e/o eventi accidentali non imputabili al proponente presentare, per quanto possibile, al momento del manifestarsi delle problematiche stesse apposita istanza scritta con la quale richiedere al Comune la proroga dei tempi di consegna di cui al punto 1 e 2 ). L'accoglimento delle argomentazioni

*manifestate per iscritto dal proponente, dovrà avvenire mediante risposta formale da parte dell'A.C.*

*Il direttore dei lavori, individuato dal Proponente, dovrà consegnare entro 30 (trenta) giorni decorrenti dall'ultimazione dei lavori, un certificato di corretta esecuzione lavori, che asseveri sotto la propria responsabilità che i lavori siano stati eseguiti nel rispetto del progetto esecutivo approvato dal Comune e del relativo titolo abilitativo, nel rispetto di tutte le vigenti normative e discipline, nonché nel rispetto delle norme sulla corretta esecuzione delle opere. Tale certificazione dovrà essere accompagnata dalla eventuale documentazione di regolare esecuzione dei lavori e dalle certificazioni di conformità e/o collaudo degli impianti.*

*Il Proponente, entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, dovrà attribuire l'incarico del collaudo in corso d'opera. Rimane a carico del Proponente l'onere della liquidazione degli onorari nonché ogni altro onere relativo al collaudo stesso.*

*L'emissione del certificato di collaudo e la relativa presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire entro sei mesi dal ricevimento della documentazione di cui al comma precedente. Fino a tale data la manutenzione delle opere sarà a carico del Proponente.*

*Contestualmente alla presa in carico il Comune procederà, altresì, a svincolare la fideiussione di cui all'art.12*

*Potranno essere disposte visite di sopralluogo anche in corso di opera; il Proponente s'impegna fin d'ora a far accedere al cantiere gli incaricati del Comune, facendo prendere visione dei materiali utilizzati e delle lavorazioni eseguite, prestando ogni collaborazione in tal senso. Il Comune potrà esigere dal Proponente la consegna della documentazione necessaria a procedere alle operazioni di collaudo.*



*Delle visite effettuate ai sensi del presente comma verrà redatto verbale, normalmente in contraddittorio con la direzione lavori nominata dal Proponente.*

*Il Proponente risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494, nonché ove applicabile dell'art. 1669 c.c. Le opere così realizzate dovranno essere cedute al Comune libere da ogni peso, gravame, ipoteca od ogni altro peso, reale od obbligatorio, comunque denominato.*

*In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare titoli abilitativi eventualmente già rilasciati al Proponente, ordinandone nel caso l'eventuale immediata sospensione dei lavori, o negare il rilascio dei titoli abilitativi richiesti o da richiedersi da parte del Proponente.*

Art.7 bis

Opere integrative di cui alla proposta di accordo operativo

Oltre alle opere di cui al precedente art. 7 il proponente in relazione alla proposta di accordo operativo presentata il 29/7/2021 - prot.n.13142, e integrata con prot.16251 del 21/09/2021, prot. 19405 del 5711/2021, prot. 20492 del 23/11/2021, prot. 21183 del 6/12/2021 e prot.21348 del 7/12/2021) impegna a:

a) a realizzare un'opera pubblica o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un intervento pubblico o di pubblica utilità da concordare in relazione alle esigenze dell'A.C. per un importo pari ad € 165.000,00 (come da nota integrativa presentata il 7/12/2021-prot. 21348;

Art.8

Motivazione

In ottemperanza a quanto richiesto dall'articolo 18 della Legge regionale n. 20 del 2000, si da atto che, l'accordo con il soggetto privato è ritenuto, essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte del territorio comunale oggetto

dell'intesa.

La definizione dell'accordo consente ,altresi, di perseguire l'interesse pubblico attraverso una maggiore efficacia dell'azione amministrativa, risultando nel contempo garantita l'effettiva attuazione del progetto di trasformazione territoriale ,in un quadro di reciproche responsabilità, controlli,interventi sostitutivi o sanzionatori di eventuali inadempienze.

#### ART. 9

##### Rapporti con i terzi

L'attività dell'Amministrazione comunale è stata ed è improntata alla rigorosa osservanza dei principi di imparzialità,trasparenza e concorrenzialità e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati , che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del privato contraente.

#### Art.10

##### Ulteriori soggetti coinvolti nella realizzazione degli interventi

Per la realizzazione degli interventi, il Proponente può individuare un soggetto attuatore, in capo al quale trasferire tutti o parte degli obblighi derivanti dal presente accordo, fermo restando la responsabilità in solido del Proponete nei confronti del Comune.

L'eventuale individuazione di un soggetto attuatore, dovrà essere comunicata a cura del *Proponente* alla amministrazione comunale, a mezzo di raccomandata. Nel termine di 30 gg il comune potrà formulare eventuale riserve. Trascorso il termine di 30 gg si considera accettato senza riserve il subentro.

Il soggetto attuatore avrà titolo a presentare istanze nei confronti del *Comune* .

Per l'individuazione del soggetto esecutore dell'intervento, il proponente o chi per lui attiverà a propria cura e spese le procedure previste dall'art. 122 del Dlgs 163/06 e s.m.i.

Art.11

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola (sub ambito C.10.2); tale strumento attuativo avrà valenza di PUA in variante al POC vigente (1<sup>a</sup> variante al POC).

I diritti edificatori verranno assegnati solo a seguito della conclusione dell'iter di 1<sup>a</sup> variante al POC (che si attiverà appunto con il deposito del PUA suddetto).

Art.12

Garanzie

Relativamente alle garanzie si fa riferimento all'accordo rep. 605 del 7/6/2017 per il quale veniva precisato quanto segue:

*(..) Prima dell'approvazione in Consiglio Comunale del Piano Operativo Comunale il Proponente presenterà una cauzione, calcolata in ragione del valore delle opere da realizzare in perequazione dei diritti edificatori pari ad €..722.533,00 (...);*

L'impegno di cui sopra è stato assolto con il deposito della fideiussione depositata in data 19/3/2019 –prot. 4840.

Successivamente all'approvazione del POC, relativo a questo secondo stralcio, al momento della sottoscrizione della conseguente convenzione urbanistica a governo del PUA dovranno inoltre essere prestate le garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle relative aree, nella misura minima indicata nei computi metrici allegati al PUA.

Relativamente alle garanzie di cui alle opere previste all'art. 7 bis prima dell'approvazione in Consiglio Comunale dello strumento urbanistico a cui accede il presente accordo (1<sup>a</sup> variante al Piano Operativo Comunale) il Proponente

presenterà una cauzione, calcolata in ragione del valore delle opere da realizzare in perequazione dei diritti edificatori pari ad €.165.000 attraverso apposita garanzia bancaria o assicurativa, a garanzia delle obbligazioni assunte per utilizzo dei diritti edificatori assegnati.

Nel caso in cui il Proponente non presenti detta fidejussione il Consiglio Comunale non procederà alla approvazione della delibera di approvazione del POC, senza che il proponente nulla possa eccepire.

#### Art. 13

##### Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* s'impegna ad attribuire efficacia conformativa al presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al momento dell'approvazione della prima variante di POC; l'efficacia conformativa è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione della variante al POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il Proponente, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

#### Art. 14

##### Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze.

Qualora il Proponente risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei

terreni interessati o di completare l'intervento, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo. Il Comune per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, potrà altresì recedere unilateralmente dal presente accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del soggetto proponente.

#### Art. 15

##### Spese

Saranno a carico del Proponente tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili nonché l'imposta di bollo.

Saranno altresì a carico del Proponente tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie. Il Proponente potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

#### Art. 16

##### Adempimenti

Il presente atto viene redatto e sottoscritto in forma di scrittura privata senza oneri per le parti. Il proponente provvederà alla registrazione esclusivamente in caso d'uso (art. 6 del DPR 131/1986).

#### Art. 17

##### Allegati

Costituiscono parte integrante del presente accordo gli elaborati grafico/progettuale allegati all'istanza presentata il 29/7/2021- prot.13142 di seguito elencati, nonché tutte le integrazioni trasmesse con prot. n.16251 del 21/09/2021, prot. n.19405 del 5/11/2021, prot. n.20492 del 23/11/2021, prot. n.21183 del 6/12/2021 e prot. n.21348 del 7/12/2021. Tali documenti non sono tuttavia materialmente allegati in quanto depositati in forma digitale al protocollo del Comune di Bentivoglio, in particolare:

- istanza di attivazione e procura speciale;
- 01- relazione tecnica illustrativa;
- 02- planimetria catastale;
- 03- visure catastali;
- 04- planimetria stato di fatto;
- 05- progetto planimetria generale;
- 06- piani volumetrico.

#### Art. 18

##### Richiami normativi

Per quanto non previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazione, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile

in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

#### Art. 19

##### Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Proponente per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale. Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n.241 ,se è competente a decidere il Giudice amministrativo; in caso in cui la controversia non sia di esclusiva competenza del Giudice amministrativo il foro competente sarà quello del tribunale di Bologna.

#### Art. 20

##### Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa o posta elettronica certificata. Resta facoltà del Proponente la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE :

— le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento, entro i limiti di tolleranza previsti dalle

Norme generali del POC;

— il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il Proponente dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio

Comunale, tramite l'approvazione del POC;

— solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il

Comune;

— il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.

nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;

— al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

#### Art. 21

#### Trattamento dati personali

Il soggetto proponente prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla normativa di cui al decreto legislativo n. 196 del 2003.

Letto, approvato e sottoscritto in forma digitale il giorno 14 dicembre 2021

Per il Comune di Bentivoglio

Per la Società Mercurio Center S.r.l

Responsabile del Settore Edilizia

Sig. ra Pavirani Francesca

Privata ed Urbanistica

Arch. Natascia Franzoni

(documento firmato digitalmente)

(documento firmato digitalmente)

Imposta di bollo assolta in modo virtuale ex art. 15 del D.P.R. 642 del 1972 (modello di assolvimento acquisito in atti al prot 21534 del 13/12/2021).