

O.d.G. n. 204/1997
Esecutivo dal: 06/08/97

PG.N. 97882/1997



Comune di Bologna

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DELLA CONVENZIONE RELATIVI ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 FERROVIA VENETA COMPARTO B. VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.

O.A. - GAMO
SETTORE Ambiente e Territorio

O.d.G n.

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E DELLA CONVENZIONE RELATIVI ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 FERROVIA VENETA COMPARTO B. VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.

P.G. N. 97882/97

La Giunta propone al Consiglio il seguente partito di deliberazione

I L C O N S I G L I O

Premesso:

che con atto n. 2496 del 30 maggio 1989 della Giunta Regionale è stato definitivamente approvato il piano regolatore generale del Comune di Bologna (PRG '85), esecutivo dal 13 settembre 1989;

che il PRG prevede, come elemento cardine della sua attuazione, una serie di zone integrate di settore da attuarsi mediante piani particolareggiati;

che tra dette ZIS è compresa la zona R5.8 Ferrovia Veneta, comparto "b", attualmente attraversata dalla linea ferroviaria BOLOGNA-PORTOMAGGIORE;

che in ordine al citato comparto si è proceduto, tenuto anche conto che una parte delle aree sono di proprietà comunale, ad una progettazione urbanistica di concerto fra la proprietà Ministero dei Trasporti e gli uffici tecnici comunali attraverso un disegno urbano concertato (DUC);

che la proposta di piano particolareggiato è stata sottoscritta dalla proprietà;

Considerato:

che il piano è sostanzialmente conforme al PRG vigente, ma si ritiene opportuno apportare alcune modifiche non sostanziali alla sua perimetrazione nonché alla capacità edificatoria;

che pertanto il piano comporta variante al PRG vigente limitatamente alle modifiche consentite dall'art. 3, della legge regionale n. 46/88 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Visti, in atti, gli elaborati costituenti il piano particolareggiato e precisamente:

STATO DI FATTO

- TAV.1 Stato di fatto - DUC 1995 - Tipologie edilizie;
- TAV.1.1a Stralcio di PRG vigente; scala 1:5000;
- TAV.1.1b Stralcio di variante al PRG vigente; scala 1:5000;
- TAV.1.2 Stralcio di PRG vigente con indicazione delle proprietà ; scala 1:2000;
- TAV.1.2a Verbale quote e linee sulla base del PRG vigente redatto sulla mappa catastale; scala 1:1000;
- TAV.1.2b Verbale quote e linee sulla base del PRG vigente; scala 1:1000;
- TAV.1.2c Stralcio di variante al PRG vigente con indicazione delle proprietà; scala 1:2000;
- TAV.1.2d Indicazione sul verbale quote e linee del perimetro della variante al PRG; scala 1:1000;
- TAV.1.3 Estratto catastale con limiti di proprietà;
- TAV.1.3a Individuazione delle proprietà attraverso consultazioni per partita catastale;
- TAV 1.4 Rilievo aerofotogrammetrico con individuazione di due capisaldi; scala 1:2000;
- TAV.1.5a Rilievo dello stato di fatto; scala 1:1000;
- TAV 1.5b Servizi esistenti condizioni ambientali e morfologiche; scala 1:2000;
- TAV 1.6a Assetto urbano esistente - vista a volo d'uccello da Sud-Est;
- TAV 1.6b Assetto urbano esistente - vista a volo d'uccello da

- Nord-Est;
- TAV.1.6c Assetto urbano esistente - vista a volo d'uccello da Nord-Ovest;
- TAV.1.7a Reti infrastrutturali esistenti - reti gas; scala 1:2000;
- TAV 1.7b Reti infrastrutturali esistenti - rete idrica; scala 1:2000;
- TAV.1.7c Reti infrastrutturali esistenti - rete fognaria; scala 1:2000;
- TAV.1.7d Reti infrastrutturali esistenti - rete ENEL e SIP; scala 1:2000;
- TAV 1.8a.b.c.d.e.f.g.h.i Documentazione fotografica con individuazione dei punti di vista;
- TAV.1.9 Posizionamento dei nuovi edifici su base catastale; scala 1:1.000;
- DUC 1995 Organizzazione funzionale e spaziale dell'area interessata. Schema generale di assetto della mobilità; scala 1:2.500;

Tipologie edilizie

- TAV 3.1 Schemi tipologici indicativi; scala:1.200;
- TAV.1.1 Rilievo dello stato di fatto del fabbricato stazione; scala 1:100;
- TAV.1.2 Rilievo dello stato di fatto del capannone di nord-est; scala 1:100;
- TAV 1.3 Rilievo dello stato di fatto del fabbricato di nord-ovest; scala 1:100;
- TAV 1.4 Rilievo dello stato di fatto del capannone di sud-ovest; scala 1:100;
- TAV 1.5 Consistenza degli edifici esistenti; scala 1:100;

PROGETTO

- TAV 2.1 Planimetria generale - pianta piano coperture; scala 1:500;
- TAV 2.2 Planimetria generale - pianta piano terra; scala 1:500;
- TAV 2.3 Planimetria piano interrato; scala 1:500;
- TAV 2.4 Rilievo del verde esistente e sistemazione delle aree verdi; scala 1:500;
- TAV 2.5a Profili e sezioni longitudinali; scala 1:500;
- TAV 2.5b Profili e sezioni trasversali; scala 1:500;
- TAV 2.6 Computo delle superfici e standards; scala 1:500;
- TAV 3.1 Rete stradale e segnaletica; scala 1:500;
- TAV 3.2 Rete fognaria; scala 1:1000;
- TAV 3.3 Impianto di illuminazione pubblica; scala 1:1000;
- TAV 3.4 Rete energia elettrica; scala 1:1000;
- TAV 3.5 Rete telefonica; scala 1:1000;
- TAV 3.6 Reti gas - acqua; scala 1:1000;
- Relazione illustrativa e sulla previsione di spesa - Norme tecniche di attuazione;
 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Studio di impatto ambientale;

Atteso:

che il progetto di piano particolareggiato è stato sottoposto alla procedura di valutazione di impatto ambientale che si è conclusa - come evidenziato nel rapporto finale di VALSIA in data 17/12/1996 agli atti - con esito positivo ed alcune indicazioni per un' ulteriore elaborazione progettuale;

che la Giunta in data 29/04/97 PG n. 56991 ha approvato il rapporto finale di VALSIA, unitamente alle precisazioni e valutazioni del responsabile di progetto di cui alla relazione in atti, in data 11/04/97, nella quale vengono individuate quali delle indicazioni del rapporto di valutazione ambientale sono già state recepite dagli elaborati di PP. o potranno essere recepite in sede di progettazione esecutiva, nonché quali indicazioni non si ritiene opportuno recepire;

che, in particolare, le indicazioni relative a: "Suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee" sono state già recepite negli elaborati di PP. o saranno recepite in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle urbanizzazioni;

che analogamente sono state recepite nel progetto di PP. le indicazioni relative alla redistribuzione della superficie edificabile e alla modifica della sagoma degli edifici su via Zanolini;

che le indicazioni relative alla realizzazione di impianti centralizzati per il riscaldamento verranno recepite nell'ambito dell'adeguamento del progetto di massima delle opere di urbanizzazione da effettuarsi in sede di approvazione del piano particolareggiato;

che le indicazioni relative al collocamento di impianti di ventilazione nella galleria interrata dovranno essere recepite in sede di approvazione del PP. e, più specificamente, nel progetto di interramento della linea ferroviaria;

che gli approfondimenti relativi alla viabilità verranno effettuati in sede esecutiva;

che il secondo accesso alla fermata sotterranea non è attualmente ritenuto opportuno, ma verrà meglio valutato nell'ambito del progetto di interramento della linea ferroviaria;

che la ridefinizione progettuale degli spazi non destinati all'edificazione e il programma di riconversione dell'area (verifiche inerenti alle ripercussioni ambientali dell'attività svolta nella zona e agli eventuali interventi necessari per il risanamento ambientale) verranno valutati in sede di approvazione del piano particolareggiato;

Visti in atti:

- il parere del competente Servizio di Igiene Pubblica -Azienda USL - Città di Bologna in data 22/05/1997, favorevole di massima con prescrizioni riguardanti:
 - 1) progetto di ventilazione del tunnel;
 - 2) approfondimento dei fenomeni vibratorii originati dalla Ferrovia Veneta;
 - 3) assetto viabilistico e relativo impatto ambientale;
 - 4) attribuzione della zona oggetto di intervento della III classe di zonizzazione acustica, eventuali interventi di mitigazione acustica sull'edilizia residenziale esistente;
- il parere favorevole espresso dalla Commissione Consultiva Edilizia in data 23/04/97;
- il parere del Consiglio del Quartiere San Vitale in data 22/05/1997 favorevole ma vincolato all'accoglimento di due specifiche richieste:
 - 1) doppio accesso alla linea suburbana;
 - 2) soluzione certa per il superamento dei passaggi a livello fino a Roveri;

Atteso che le suddette richieste del Quartiere San Vitale potranno essere verificate e concordate nell'ambito del progetto specifico dell'interramento della linea ferroviaria;

Considerato che l'attuazione del piano dovrà essere regolata da apposita convenzione che preveda, ai sensi della legge urbanistica regionale (L.R. n. 47/78 e sue successive modifiche ed integrazioni):

- la cessione gratuita al Comune, entro tempi determinati, delle opere di urbanizzazione e delle relative aree che già non siano di proprietà comunale;
- la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, e di arredo urbano a cura dei soggetti attuatori singoli o riuniti in consorzio e le modalità di coordinamento con altri comparti del DUC;
- il pagamento al Comune, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché del contributo relativo al costo di costruzione, sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore o, in alternativa, la realizzazione di opere a scomputo del contributo di urbanizzazione secondaria
- la prestazione delle garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli elementi progettuali di massima delle medesime, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri, tempi e modalità di trasferimento al Comune;

Visto lo schema della suddetta convenzione, che forma parte integrante del piano particolareggiato e che si riporta in

allegato alla presente deliberazione;

Fatta riserva di adottare, a tempo debito, gli atti deliberativi che si renderanno necessari per la riparcellizzazione delle aree, onde far disporre ad ogni proprietà delle aree di sedime necessarie per l'edificazione rispettiva nonché ogni altro atto che si rendesse necessario per gli adempimenti previsti a carico del Comune dalla convenzione stessa ed in particolare la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione a cura del Comune;

Dato atto:

- che il piano è ampiamente illustrato, quanto alla sua impostazione e contenuto urbanistico nell'apposita relazione illustrativa predisposta a corredo degli elaborati tecnici di piano;

Ritenuto di determinare i termini per l'attuazione del piano in dieci anni dalla data di esecutività dello stesso;

Vista la L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni;

Visti gli atti d'ufficio;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile della Ragioneria;

Sentito altresì, il parere del Segretario Generale;

Su proposta del Settore Ambiente e Territorio,

D E L I B E R A

1. di adottare il piano particolareggiato, di cui agli elaborati in atti, descritto in premessa, relativo alla zona integrata di settore R.5.8 Ferrovia Veneta, comparto "b", dando atto che il medesimo costituisce variante al piano regolatore generale vigente peraltro limitata a modifiche non sostanziali e seguirà pertanto le procedure di cui all'art. 3, della L.R. n. 46/88 e sue successive modifiche ed integrazioni;
2. di adottare altresì lo schema - che si riporta in allegato alla presente deliberazione - della convenzione da stipularsi fra il Comune di Bologna e la proprietà interessata per l'assunzione degli impegni e degli oneri che dovranno disciplinare l'attuazione del piano particolareggiato;
3. di riservarsi di adottare a tempo debito gli atti

deliberativi che si renderanno necessari per la riparcellizzazione delle aree nonché per gli adempimenti previsti dalla suddetta convenzione;

4. di stabilire fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione di cui al presente provvedimento, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente, nonché le spese relative al trasferimento gratuito al Comune delle aree per urbanizzazioni o destinate all'uso pubblico sono a carico della proprietà attuatrice privata;
5. di dare mandato al legale rappresentante del Comune che stipulerà in nome e per conto del Comune di inserire, in sede di stipula della convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si renderanno necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, ad una completa ed esatta descrizione catastale degli immobili interessati, nonché all'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi e valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;
6. di dare mandato, infine, al legale rappresentante del Comune che stipulerà in nome e per conto del Comune di rinunciare all'eventuale ipoteca legale che possa competere al Comune con esonero da ogni eventuale responsabilità del conservatore dei registri immobiliari;
7. di autorizzare il Sindaco fin d'ora, anche in deroga al PRG, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 54 della legge regionale nn. 47/78 e sue successive modifiche ed integrazioni, a rilasciare le concessioni edilizie necessarie per l'urbanizzazione globale delle aree facenti parte del piano particolareggiato in anticipazione rispetto all'esecutività del piano particolareggiato stesso;
8. di stabilire i termini per l'attuazione del piano in dieci anni dalla data di esecutività dello stesso;

FIRMATO:

IL FUNZIONARIO
p. IL DIRETTORE
(dr. ssa A. Lauro)
IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE
(dr. Nadia Cattoli)

(ing. Mauro Bertocchi)

ALLEGATO B

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL MINISTERO DEI TRASPORTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.8 - COMPARTO "b".

SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA

Fra il Comune di Bologna e

Premesso:

che con atto n. 2496 del 30 maggio 1989 della Giunta Regionale è stato definitivamente approvato il nuovo piano regolatore generale del Comune di Bologna (PRG '85), esecutivo dal 13 settembre 1989;

che il PRG prevede, come elemento cardine, nella sua attuazione, una serie di zone integrate di settore da attuarsi mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;

che tra dette ZIS è compresa la zona R5.8 Ferrovia Veneta, comparto "b", attualmente attraversata dalla linea ferroviaria BOLOGNA-PORTOMAGGIORE;

che in ordine al citato comparto si è proceduto, tenuto anche conto che una parte delle aree sono di proprietà comunale, ad una progettazione urbanistica di concerto fra la proprietà Ministero dei Trasporti e gli uffici tecnici comunali attraverso un disegno urbano concertato (DUC);

che la proposta di PP. è stata sottoscritta dalla proprietà interessata;

Considerato:

che il piano predisposto comporta variante al PRG limitata alle modifiche consentite dall'art. 3 della legge regionale n. 46/88 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

Atteso:

che il progetto di piano particolareggiato è stato sottoposto alla procedura di valutazione di impatto ambientale che si è conclusa - come evidenziato nel rapporto finale di VALSIA in data 17/12/1996 agli atti - con esito positivo ed alcune indicazioni per un' ulteriore elaborazione progettuale;

che la Giunta in data 29/04/97 PG n. 56991 ha approvato il rapporto finale di VALSIA, unitamente alle precisazioni e

valutazioni del responsabile di progetto di cui alla relazione in atti, in data 11/04/97, nella quale vengono individuate quali delle indicazioni del rapporto di valutazione ambientale sono già state recepite dagli elaborati di PP. o potranno essere recepiti in sede di progettazione esecutiva, nonché quali indicazioni non si ritiene opportuno recepire;

che, in particolare, le indicazioni relative a: "Suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee" sono state già recepite negli elaborati di PP. o saranno recepite in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle urbanizzazioni;

che analogamente sono state recepite nel progetto di PP. le indicazioni relative alla redistribuzione della superficie edificabile e alla modifica della sagoma degli edifici su via Zanolini;

che le indicazioni relative alla realizzazione di impianti centralizzati per il riscaldamento verranno recepiti nell'ambito dell'adeguamento del progetto di massima delle opere di urbanizzazione da effettuarsi in sede di approvazione del piano particolareggiato;

che le indicazioni relative al collocamento di impianti di ventilazione nella galleria interrata dovranno essere recepite in sede di approvazione del PP. e, più specificamente, nel progetto di interramento della linea ferroviaria;

che gli approfondimenti relativi alla viabilità verranno effettuati in sede esecutiva;

che il secondo accesso alla fermata sotterranea non è attualmente ritenuto opportuno, ma verrà meglio valutato nell'ambito del progetto di interramento della linea ferroviaria;

che la ridefinizione progettuale degli spazi non destinati all'edificazione e il programma di riconversione dell'area (verifiche inerenti alle ripercussioni ambientali dell'attività svolte nella zona e agli eventuali interventi necessari per il risanamento ambientale) verranno valutati in sede di approvazione del piano particolareggiato;

Visti in atti:

- il parere del competente Servizio di Igiene Pubblica -Azienda USL - Città di Bologna in data 22/05/1997, favorevole di massima con prescrizioni riguardanti:
 - 1) progetto di ventilazione del tunnel;
 - 2) approfondimento dei fenomeni vibratorii originati dalla Ferrovia Veneta;
 - 3) assetto viabilistico e relativo impatto ambientale;
 - 4) attribuzione alla zona oggetto di intervento della III classe di zonizzazione acustica, eventuali interventi di

- mitigazione acustica sull'edilizia residenziale esistente;
- il parere favorevole espresso dalla Commissione Consultiva Edilizia in data 23/04/97;
 - il parere del Consiglio del Quartiere San Vitale in data 22/05/1997 favorevole ma vincolato all'accoglimento di due specifiche richieste:
 - 1) doppio accesso alla linea suburbana;
 - 2) soluzione certa per il superamento dei passaggi a livello fino a Roveri;

Atteso che le suddette richieste del Quartiere San Vitale potranno essere verificate e concordate nell'ambito del progetto specifico dell'interramento della linea ferroviaria e comunque prima dell'approvazione del piano particolareggiato;

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato del comparto R5.8.b (d'ora in avanti per brevità denominato "PP.").

Sarà effettuato peraltro, con le modalità di seguito specificate, un coordinamento della attuazione degli interventi di urbanizzazione, fra il presente PP e i soggetti attuatori degli altri comparti della zona R5.8.

ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il termine previsto per l'attuazione del PP. viene fissato in anni dieci decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione del piano stesso.

Il lotto come definito dal PP. rappresenta l'Unità minima per la richiesta della concessione edilizia.

ARTICOLO 4 - QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ' EDILIZIE DEL PP. - STANDARD GLOBALI

La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PP. del comparto R5.8.b risulta definita nelle seguenti quantità:

ST x UT = mq 47.372 x 0,30 = mq 14.211 di Su senza premio

- Edilizia residenziale privata 56% mq 7.995
- Edilizia resid. del Comune 9% mq 1.230

- Altri usi privati 23%	mq	3.265
- Altri usi del Comune 2%	mq	300
- Usi pubblici 10%	mq	1.421

- Su totale senza premio	mq	14.211
- St x Ut = mq 47.372 x 0,33 = mq 15.633 di Su con 10% di premio + mq.194 di Su esistente da mantenere e da destinare ad usi pubblici (lotto A -Stazione) = mq.15.827		
- Edilizia residenziale privata 58%	mq	9.122
- Edilizia resid. del Comune 9%	mq	1.382
- Altri usi privati 20%	mq	3.265
- Altri usi del Comune 2%	mq	300
- Usi pubblici 11%	mq	1 757

- Su totale con premio %	mq	15.827

Le aree individuate dal PP al soddisfacimento degli standard risultano così definite:

V1 - verde pubblico attrezzato	circa mq	19.769
P1 - parcheggi pubblici	circa mq	3.348
UP - aree destinate ad usi pubblici	circa mq	1.749

Le aree suddette di proprietà.....di mq.24.866, individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav n..... saranno cedute in piena proprietà al Comune, il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo 11.

ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del comparto R5.8.b le seguenti opere così come individuate nelle specifiche tavole e precisamente:

A. opere strad.pedon. Parcheggi Segnaletica		L.
1.373.434.450		
B. opere di sistemazione del verde pubblico		L.
213.014.800		
C. rete fognaria	L.	
288.488.000		
D. illuminazione pubblica	L.	
454.015.000		
E. rete TELECOM	L.	
61.014.500		
F. rete ENEL e cabina	L.	
40.000.000		
G. parcheggio pubbl.interrato	L.	
899.236.600		

TOTALE PARZIALE	L.	
3.329.203.350		
IVA 10%	L.	

332.920.335

H. Spese tecniche (4%)	L.
136.490.166	
I. Estensione rete ENEL	L.
53.067.000	
L. Estensione rete GAS	L.
100.000.000	
M. Estensione rete ACQUA	L.
95.000.000	

TOTALE PARZIALE	L.
384.557.166	
IVA 19%	L.
73.065.861	

TOTALE	L.
4.119.746.712	

Il costo complessivo di dette opere è pertanto previsto in L.(comprensivo di spese tecniche ed IVA) come da stima contenuta nella relazione illustrativa del piano particolareggiato, che riporta anche i prezzi unitari.

Al solo scopo della suddivisione economica delle spese a preventivo, si inserisce qui di seguito la tabella contenente la suddivisione in millesimi degli importi relativi alle opere sopracitate;

PROPRIETA'	SU	mill.	COSTO U1	COSTO ESCL.COM.
Comune di BO	1.530	108,74	447.989.515	0
Minist.Trasp	12.540	891,26	3.671.757.197	
3.671.757.197				
TOTALE	14.070	1.000,00	4.119.746.712	
3.671.757.197				

ARTICOLO 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà all'atto del rilascio della concessione edilizia e con i valori tabellari in vigore a quel momento.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ai soggetti attuatori la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri di U2 qualora ciò venga ritenuto opportuno a esclusivo giudizio del Comune, in sede di progettazione delle urbanizzazioni.

L'impegno alla contestuale realizzazione di opere private di

arredo urbano ad uso pubblico comprese nei lotti (pur non costituendo opere di urbanizzazione secondaria), destinate, secondo le indicazioni del presente piano, a piazze, percorsi pedonali e sistemazione a verde, è condizione per il rilascio delle singole concessioni edilizie.

In queste deve essere contenuta la dettagliata individuazione e progettazione delle predette opere.

ARTICOLO 7 - ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

E' fatto obbligo al soggetto attuatore operante sul comparto di predisporre la progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria del comparto nonché, di realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria di spettanza, di cui al precedente articolo 5, sulla base degli specifici progetti di massima e relative descrizioni delle opere allegati alla presente convenzione e secondo il progetto esecutivo che sarà oggetto di concessione edilizia, in modo tale che tali opere di urbanizzazione siano concluse contestualmente al termine di fine lavori disposto dalla relativa concessione edilizia.

Il soggetto attuatore si obbliga ad una presentazione contestuale dei progetti per la concessione edilizia degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore si impegna altresì, a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria e le opere di U1 di spettanza del Comune, qualora ciò sia richiesto dal Comune medesimo, sulla base del progetto che verrà definito in sede di concessione edilizia;

ARTICOLO 8 - MODALITÀ' DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI REALIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 6 dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore secondo le seguenti modalità.

Tutte le opere di urbanizzazione esterne alle Superfici fondiarie (si chiarisce che tutte le opere ricomprese nel perimetro dei lotti sono da considerarsi sistemazioni esterne e/o allacciamenti) eseguite direttamente dal soggetto attuatore, dovranno essere realizzate sulla base dei progetti e delle descrizioni allegate alla presente convenzione e saranno comunque soggette al rilascio di concessioni edilizie.

La Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione sarà affidata ai tecnici individuati dal soggetto attuatore ed a carico di quest'ultimo, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici Tecnici Comunali.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di nominare un collaudatore in corso d'opera; l'onere relativo al corrispettivo per detta prestazione sarà a carico del soggetto attuatore.

Gli atti di inizio lavori delle opere di urbanizzazione saranno, a pena di nullità, redatti in contraddittorio fra il soggetto attuatore ed i tecnici incaricati dell'alta sorveglianza.

Ai lavori relativi alle sole opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre il concessionario - qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo) - dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia.

ARTICOLO 9 CESSIONE DI AREE PUBBLICHE E CESSIONE DI AREE IN USO PUBBLICO

Con riferimento alla tav. n. 2.6 del PP., tutte le aree esterne ai lotti e comunque destinate ad opere di urbanizzazione ed individuate con apposita simbologia grafica, destinate a strade, spazi di sosta e parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico attrezzato, percorsi pedonali, porticati coperti, ecc., nonché le aree destinate ad usi pubblici, dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna.

Tali aree dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione gratuita e da effettuarsi entro 180 giorni dal collaudo favorevole delle opere.

Le sistemazioni esterne ricomprese all'interno dei lotti saranno cedute, a seguito di collaudo, in uso pubblico, pur rimanendo di proprietà dei soggetti attuatori.

La relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 10- PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

E' facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di aree e/o di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previo collaudo delle opere stesse.

L'uso delle aree ed opere come sopra convenuto comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso medesimo.

ARTICOLO 11- MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di arredo urbano e mitigazione ambientale rimane a totale carico dei soggetti attuatori sino all'avvenuto favorevole collaudo fatta eccezione delle opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune come previsto dall'art. 10 e delle aree sistemate a verde per le quali si rinvia all'articolo 12.

ARTICOLO 12 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà avvenire non prima di sei mesi e non dopo un anno dalla data della loro ultimazione risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Il collaudo di cui al precedente comma sarà a carico dei soggetti attuatori e sarà effettuato dai tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale, che saranno nominati in corso d'opera.

L'esito favorevole dei collaudi determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione comunale di presa in carico ad ogni effetto delle opere stesse entro 180 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso l'Amministrazione comunale non prenderà in consegna le aree sistemate a verde pubblico se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione.

A tale scopo per le suddette aree:

- entro un anno dalla realizzazione delle opere dovrà essere richiesta, da parte della Proprietà al competente ufficio comunale, una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto (arredi, percorsi, illuminazione, ecc.) e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale delle parti erbose;
- decorsi due anni dall'esito favorevole degli adempimenti di cui al punto che precede, verrà effettuato, sempre su richiesta della Proprietà, il collaudo delle opere eseguite. A tale data le opere di sistemazione a verde dovranno risultare già destinate all'uso pubblico;
- decorsi due ulteriori anni dall'effettuazione del collaudo o dagli eventuali adempimenti delle prescrizioni di collaudo si darà corso alla restituzione della relativa fidejussione

e potrà, d'intesa fra le parti, darsi corso alla consegna.

ARTICOLO 13 - AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E PARTECIPAZIONE DEL COMUNE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di Bologna è proprietario dei lotti di terreno censiti al foglio n. mappali di mq di superficie e di aree stradali di mq per un totale di mqcorrispondente ad una superficie edificabile comprensiva del premio (10%) di mq .

La quota di edificabilità spettante al Comune in ragione delle aree di sua proprietà incluse nel comparto troverà realizzazione nell'ambito dei lotti n.ri..... indicati alla tav. n..... come ubicazione e tipologia.

Il Comune è tenuto a partecipare, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; ciò in rapporto alla quantità di edificabilità ad esso spettante e agli usi relativi, commisurata alla propria superficie territoriale ricadente nel comparto di piano particolareggiato, secondo la suddivisione contenuta nell'art.5.

Nell'ipotesi in cui il Comune di Bologna, al momento dell'approvazione del PP., fosse ancora proprietario di capacità edificatoria; si farà luogo alla identificazione di massima di opere di urbanizzazione, possibilmente di non immediata attuazione, che saranno realizzate a completa cura e spese del Comune stesso e con D.L. dal medesimo indicato.

L'identificazione delle opere sarà effettuata d'intesa tra le parti prendendo a riferimento, per le quote di valore, le stime allegate al presente atto.

Qualora l'identificazione delle opere di cui sopra non fosse possibile e opportuna a esclusivo giudizio del Comune, tali opere saranno realizzate dall'attuatore privato a scomputo dei contributi U2 di concessione dovuti.

ARTICOLO 14 - CONCESSIONI EDILIZIE

Tutte le costruzioni ed opere previste dal piano particolareggiato sono soggette all'obbligo della relativa concessione edilizia.

Tali concessioni potranno comportare lievi variazioni al disegno del PP., purché non ne alterino la sostanza urbanistica.

Il rilascio ad opera ultimata dell'autorizzazione di abitabilità e/o usabilità, è subordinata alla avvenuta esecuzione di tutte le opere e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nelle concessioni medesime.

ARTICOLO 15- CONTRIBUTO SUL COSTO COSTRUZIONE - SCOMPUTO
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Al momento del rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere versato al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalle leggi vigenti, il contributo sul costo di costruzione di cui agli artt. 3 e 6 della legge n. 10/77, fatto salvo quanto previsto normalmente in merito all'edilizia residenziale convenzionata/agevolata.

Nulla sarà invece versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere di cui all'articolo 5.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati secondo i valori tabellari in vigore al momento della richiesta delle concessioni edilizie presentate nei termini previsti dalla normativa vigente, salvo quanto detto agli artt. 6, 8 e 13.

ARTICOLO 16 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI
ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del PP., i venditori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione o a farne espressa ed esplicita menzione.

ARTICOLO 17 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

A garanzia della esatta e completa osservanza degli impegni assunti, dovrà essere prestata a favore del Comune, dai soggetti attuatori, in proporzione alle quote di superficie utile realizzabili da ciascuno, idonea garanzia fidejussoria bancaria od assicurativa di primaria compagnia, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, valori maggiorati del 20%.

L'ammontare complessivo di dette fidejussioni è di Lire così ripartito:

- . quanto a Lire (Lire + 20%) per le opere di urbanizzazione primaria (escluso il verde pubblico),
- . quanto a Lire (Lire + 20%) per le opere di verde pubblico,
- . quanto a Lire (Lire + 20%) per il valore delle aree da cedere (escluse le aree a verde pubblico),
- . quanto a Lire (Lire + 20%) per il valore

delle aree a verde pubblico da cedere.

Le fidejussioni dovranno essere adeguate a cadenza biennale: in particolare le fidejussioni relative alle opere di urbanizzazione saranno aggiornate sulla base degli indici istat costruzione, mentre quelle relative alle aree da cedere sulla base dell'indice istat Vita Italia .

Le fidejussioni saranno proporzionalmente ridotte, con lettera del Dirigente e su istanza del Consorzio, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti. La residua fidejussione, che non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale, sarà svincolata a seguito dell'avvenuto formale collaudo delle relative opere.

ARTICOLO 18- INADEMPIENZE

L'Amministrazione comunale in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione ordina che sia provveduto a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non inferiore a giorni 90.

In caso di inadempienze all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare di giorni 30, il Comune provvede direttamente alla esecuzione delle opere con incameramento della prestata fidejussione e addebito di ogni ulteriore onere.

ARTICOLO 19- SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

I costituiti legali rappresentanti dei soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nella legge 28/2/85 n. 47.

Si vuole qui in particolare fare riferimento alle sanzioni previste all'art. 7 nel caso di mancata realizzazione di opere di arredo urbano, approntamento aree e mitigazione ambientale.

ARTICOLO 20 - CONTESTAZIONI, DEROGA ALLA GIURISDIZIONE E CLAUSOLA ARBITRALE

Eventuali controversie che dovessero sorgere fra le parti in dipendenza e comunque in relazione alla presente convenzione verranno obbligatoriamente devolute alla cognizione di un collegio arbitrale composto da tre membri dei quali uno nominato congiuntamente dai soggetti attuatori, uno nominato dal Comune di Bologna ed il terzo nominato di comune accordo ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Bologna.

L'arbitrato sarà rituale e gli arbitri decideranno secondo diritto, osservate le norme del codice di procedura civile.

ARTICOLO 21 - DIRITTI DI SEGRETERIA

Ai sensi della legge n. 68 del 19 marzo 1993 e in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 3868 del 29 settembre 1992 la Proprietà in data con bollettino postale su conto corrente n. 21486402 ha effettuato il versamento di Lire 200.000 relativo ai diritti di segreteria.

ARTICOLO 26 - SPESE A CARICO DELLA PROPRIETÀ'

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso, e del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del Notaio autenticante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico della Proprietà.

Agli effetti della trascrizione si dichiara che le aree da assoggettare a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate a:

.....
sono distinte in catasto come segue:
.....

ARTICOLO 27 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

I soggetti attuatori si impegnano a recepire, in sede di progettazione definitiva del PP. e di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le indicazioni emerse dalla valutazione di impatto ambientale quali risultanti dal rapporto finale in data 17 dicembre 1996, approvato dalla Giunta in data 29 aprile 1997 unitamente alle valutazioni del responsabile di progetto di cui alla relazione in data 11/04/1997;

I soggetti attuatori si impegnano altresì a recepire le prescrizioni di cui al parere dell'Ufficio di Igiene Pubblica, Azienda USL in data 22 maggio 1997.

