

# COMUNE DI PIEVE DI CENTO

AMBITO ASP-BA "COMPARTO DUCA - CAMPANINI"  
(VARIANTE AL "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL  
COMPARTO DEFINITO DAL P.R.G. COME D8.2")



**RICERCA E PROGETTO**

Galassi, Mingozzi e Associati

RICERCA E PROGETTO - GALASSI, MINGOZZI E ASSOCIATI  
VIA DI SAN LUCA 11, 40135 BOLOGNA - T. +39 051 6153800 - F. +39 051 6156173  
[studio@ricercaeprogetto.it](mailto:studio@ricercaeprogetto.it) - [www.ricercaeprogetto.it](http://www.ricercaeprogetto.it)

## PROGETTO GENERALE E COORDINAMENTO

ING. ANGELO MINGOZZI

## PROGETTO SISTEMA INSEDIATIVO

ING. ANGELO MINGOZZI, ARCH. MARCO BUGHI

## PROGETTO RETI TECNOLOGICHE

ING. SERGIO BOTTIGLIONI, ING. GRAZIANO CARTA

## VAS-VALSAT

ING. SERGIO BOTTIGLIONI

## COLLABORATORI

ING. MATTEO MEDOLA

ING. VALERIA LENZI, ING. CHRISTOS ALEXOPOULOS

## PROPRIETÀ

COSTRUZIONI DUCA S.R.L.

Via Nuova n. 8

400506 Castello d'Argile (Bo)

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

FASE VARIANTE AL PPIP				SCALA /	TAVOLA N°  SC
OGGETTO SCHEMA DI CONVENZIONE				DATA 20/12/2021	
				AGG. 29/04/2022	
DISEGN.	PROG.	RESP.	COORD.	N° COMMESSA 021034	



obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]

## CONVENZIONE URBANISTICA

REGOLANTE I RAPPORTI FRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER

L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO ASP-BA "COMPARTO DUCA - CAMPANINI"

(VARIANTE AL "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL

COMPARTO DEFINITO DAL P.R.G. COME D8.2")

L'anno duemilaventidue, questo giorno di [●] presso il mio studio in [●] davanti a me dott. [●],

Notaio con sede in [●], iscritto presso il Collegio Notarile di [●], sono comparsi i signori:

Borsari Luca, nato a Bologna (BO) il 4 aprile 1980, architetto, che interviene nel presente atto

quale Sindaco in carica del COMUNE DI PIEVE DI CENTO con sede in Pieve di Cento (BO),

Piazza Andrea Costa n. 17, Codice Fiscale n. 00470350372, tale nominato con decreto [●] in

data [●] prot. [●], quindi in rappresentanza del Comune stesso ai sensi di legge e statuto

comunale, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. [●],

immediatamente esecutiva, il cui verbale in copia conforme si allega al presente atto sotto la

lettera A), omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti (nel

seguito denominato "Comune");

Duca Filippo, nato ad Alcamo (TP) il 10 luglio 1938, domiciliato per la carica in Castello

d'Argile (BO), Via Nuova n. 8, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di

Amministratore Unico della società: "COSTRUZIONI DUCA S.R.L.", con sede legale in Castello

d'Argile (BO), Via Nuova n. 8, P: IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle

Imprese di Bologna:----01982981209, n. REA BO-403584 (nel seguito soggetto anche

denominato "Soggetto Attuatore").

*obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]*

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo dichiarino, anzitutto, di rinunciare d'accordo tra loro e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni per questo atto,

quindi premettono:

che l'intervento previsto dal Piano del comparto in questione, denominato "Comparto Duca –

Campanini" interessa l'area di proprietà della società COSTRUZIONI DUCA S.R.L. distinta al

Catasto Terreni del Comune di Pieve di Cento al Foglio 23 mappale 32 di m<sup>2</sup> 1.240, al Foglio

23 mappale 327 di m<sup>2</sup> 559 e al Foglio 23–mappale 328 di m<sup>2</sup> 24.142 per una estensione

complessiva di m<sup>2</sup> 25.941 (venticinquemilanovecentoquarantuno);

che l'area in oggetto è classificata dagli strumenti comunali vigenti (PSC e RUE) come "ambito

produttivo sovracomunale in corso di attuazione ASP-BA", come risulta meglio identificata

nella planimetria catastale e sull'estratto del P.S.C. (tavola n 1), in virtù di una previsione del

previgente PRG (sub-comparto D8.2 zona di espansione destinata ad attività produttive); che

tale area è stata oggetto di Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio

Comunale 32 del 20/06/2002, con convenzione urbanistica sottoscritta il 05/08/2002; che tale

ambito risulta parzialmente attuato, in particolare sono stati realizzati una cabina elettrica di

trasformazione, alcuni sottoservizi e opere murarie di definizione dei lotti in virtù del rilascio del

Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione n. 66/2003 del 26/02/2004, prot. 6478 ad

oggi scaduto; che il deposito del Piano in oggetto è legittimo in base alla sentenza del

Consiglio di Stato del 10 novembre 2020 n. 6915 (allegato 1) in cui si giudica che in tema di

convenzioni urbanistiche, il termine decennale di efficacia previsto per i piani particolareggiati

si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo, non anche alle prescrizioni

urbanistiche di Piano, che rimangono quindi pienamente operanti e vincolanti sino

all'approvazione di un nuovo piano attuativo; che il deposito del Piano in oggetto è legittimo

*obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]*

in quanto variante a strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale 32 del 20/06/2002, con convenzione urbanistica sottoscritta il

05/08/2002) avviato prima dell'entrata in vigore della presente legge Legge Regionale 21

dicembre 2017, n. 24 disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio aggiornata con la LR

28/12/2021 n. 19, in applicazione del comma 4b dell'art. 4 nei tempi di cui al comma 1 art. 1.;

che Il nuovo progetto proposto non comporta consumo di suolo nel rispetto dei principi

fondamentali della LR 21 dicembre 2017, n. 24 poiché interessa un terreno già pianificato per

un uso produttivo e già nei fatti compromesso in quanto parzialmente urbanizzato; che tale

progetto prevede la realizzazione della nuova sede di un'azienda produttiva che da anni opera

in territorio urbano del Comune, e ne consentirà il trasferimento da un'area insediata in pieno

centro storico ad un ambito specifico adatto a tale uso con tutti i vantaggi ambientali,

economici e urbani che questo comporta; che con la deliberazione del Consiglio Comunale n.

[●], come sopra allegata, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Pieve di Cento ha

approvato il presente Piano in variante al precedente Piano Particolareggiato di Iniziativa

Privata (approvato con delibera di Consiglio Comunale 32 del 20/06/2002) ed il relativo

schema convenzionale come previsto dalla legge regionale n. [●] e successive modificazioni e

integrazioni; che detto Piano ha acquisito parere favorevole dalla Commissione Comunale

Consultiva Edilizia, come da verbale n. [●] nella seduta del [●];

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituenti parti convengono e

stipulano quanto segue:

Art. 1

*obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]*

L'attuazione del Piano sull'area in premessa meglio descritta avverrà in conformità al PSC vigente, alle norme di cui alla presente convenzione ed agli elaborati del Piano che vengono di

seguito indicati e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

RI – Relazione Illustrativa;

SC – Schema di convenzione;

NTA – Norme Tecniche di Attuazione;

U01 – Estratti strumenti urbanistici e di pianificazione;

U02 – Stato di fatto: planimetria generale di rilievo, sezioni e profili del terreno;

U03 – Stato di fatto: documentazione fotografica;

U04 – Progetto: planimetria generale;

U05 – Progetto: vincoli e prescrizioni lotto edificabile di iniziativa privata;

U06 – Urbanizzazioni: verifica standard;

U07 – Progetto: sezioni e profili;

U08 – Progetto: tipologie edilizie;

U09 – Urbanizzazioni: particolari costruttivi;

U10 – Urbanizzazioni: schema reti acquedotto e gas metano;

U11 – Urbanizzazioni: schema reti acque nere e meteoriche;

U12 – Urbanizzazioni: schema rete energia elettrica;

U13 – Urbanizzazioni: schema rete illuminazione pubblica;

U14 – Urbanizzazioni: schema rete dati;

VAS – Documento di VAS - VALSAT;

Do.Im.A. – Valutazione di impatto acustico

Relazione Geologica e Sismica (DGR 476/2021).

obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]

## Art. 2

La potenzialità edificatoria del comparto oggetto del Piano è pari al 45% della superficie territoriale (STER) del comparto, ovvero SU max = 11.673,45 m<sup>2</sup> .

## Art. 3

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1) spazi di sosta e di parcheggio di tipo (P1);

2) verde permeabile e opere di interesse collettivo;

3) opere stradali costruite dalla porzione interna al comparto (come indicato negli elaborati grafici del Piano) della strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino;

4) opere stradali per il **completamento** di una **porzione esterna** al comparto (come indicato negli elaborati grafici del Piano) della strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino;

5) reti infrastrutturali di illuminazione pubblica, energia elettrica, dati, acquedotto, gas, smaltimento acque nere e sistema di laminazione e smaltimento acque bianche. **Non sono a**

**carico del Soggetto Attuatore le opere di "magliatura" delle reti del gas e dell'acquedotto da realizzarsi sotto la strada in ghiaia lungo i confini nord ed est del comparto (come da elaborati**

**grafici)**. L'attuazione delle opere suddette, per le quali verranno presentati a parte relativi progetti per il conseguente esame di approvazione da parte dei competenti organi comunali, dovrà avvenire in conformità alle NTA del Piano allegato.

L'esecuzione, inoltre, delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere completata entro **[●]** anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire. Se in tale periodo verranno rilasciati

*obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]*

Permessi di Costruire per fabbricati produttivi interni al lotto edificabile di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire in modo tale da assicurare

i servizi necessari ed indispensabili ai fabbricati stessi. Nel caso di mancato rispetto dei termini

di inizio lavori ([●]anni) delle opere di urbanizzazione interne al comparto, si avrà la

decadenza della presente convenzione da pronunciarsi dopo intervenuta diffida ad

ottemperare e la conseguente attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano.

L'Amministrazione Comunale assumerà in carico al patrimonio pubblico le opere di

urbanizzazione primaria e le aree necessarie per la loro realizzazione, previa cessione gratuita

da parte del Soggetto Attuatore, dietro semplice richiesta con lettera raccomandata, entro [●]

mesi dall'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria o di porzioni

funzionali di esse. La cessione di cui al presente comma dovrà essere fatta a cura e spese dei

proponenti. Dalla data del trasferimento, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione

ordinaria e straordinaria, insieme al carico tributario.

#### Art.4

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi quota

parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria in base all'entità di Euro [●] al

m<sup>2</sup>; come deliberazione consiliare n. [●] del [●] degli oneri di urbanizzazione e successive

modificazioni. L'importo complessivo conseguentemente dovuto verrà versato al momento del

rilascio dei singoli permessi di Costruire, in proporzione alle superfici.

Il contributo inerente la quota parte del costo di costruzione, se dovuto, dovrà essere versato

secondo le modalità e le entità deliberate dal Comune con atto consiliare n. [●] del [●] e

successive modifiche.

#### Art. 5



obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]

Collaudo e controllo esecuzione opere. Il controllo sulla buona esecuzione delle opere o stralci funzionali di esse e sulla loro rispondenza qualitativa e quantitativa sarà attuato dai competenti organi tecnici comunali, sia durante il corso dei lavori, sia a lavori ultimati. Entro mesi [●] dalla comunicazione di fine lavori l'Amministrazione Comunale dovrà procedere al collaudo. La nomina dei collaudatori potrà essere effettuata anche in corso d'opera e per singoli stralci funzionali delle opere. Le spese riferite alla nomina del o dei collaudatori, come quelle inerenti l'assistenza tecnica al collaudo, sono a carico dei proponenti il Piano proporzionalmente alle quote di proprietà possedute.

#### Art. 6

Il Piano allegato ha validità massima [●]. Il proponente il Piano si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni delle concessioni e di autorizzazioni, nonché in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

#### Art. 7

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui sopra e degli obblighi di cessione conseguenti, il Soggetto Attuatore dovrà costituire apposita garanzia fideiussoria da presentare al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di importo pari al [●] % del valore delle suddette opere IVA compresa. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune ritenesse di dover fare. L'importo di cui sopra, versato a titolo di cauzione, sarà restituito entro [●] mesi dall'esito positivo del

obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]

collaudo provvisorio. Così come l'eventualecauzione sarà revocata e restituita o liberata entro il medesimo termine.

#### Art.8

Qualora il Soggetto Attuatore dovesse alienare l'area interessata dal Piano, lo stesso potrà trasmettere agli acquirenti dei la quota parte degli oneri di cui alla presente convenzione di cui i medesimi acquirenti saranno responsabili verso il Comune.

#### Art. 9

Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, stipulazione e registrazione del presente atto, nonché ogni altro onere di registrazione e tassazione, sono a totale carico del proponente il Piano, il quale, per queste ultime, chiede le agevolazioni fiscali previste [●]

#### Art. 10

Il proponente dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [●], affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR. II. di [●] da ogni responsabilità al riguardo.

#### Art. 11

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale e regionale vigente. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto pubblico del quale ho dato lettura ai signori comparenti, i quali da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Consta di [●] fogli, scritti a macchina da persona di mia fiducia e in parte di pugno da me notaio per pagine intere [●] e della [●] fino qui.

*[Il presente documento costituisce uno schema preliminare di lavoro della Convenzione urbanistica e, come tale, non comporta l'assunzione di alcun*

*obbligo da parte del Soggetto Attuatore ed è suscettibile di essere successivamente integrato e modificato liberamente dalle parti]*

F.TO LUCA BORSARI -----

F.TO FILIPPO DUCA -----

FTO [●] notaio -----