

# Comune di Pieve di Cento

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Comparto 3A - ex Lamborghini

## VARIANTE AL PPIP VIGENTE

(Riferimento: Variante approvata in data 20/05/19 con Delibera n.67)

### ELENCO ELABORATI

#### Proprietà:

**EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L.**

Via Provinciale Bolonga, 2/g  
40066 Pieve di Cento (Bologna)  
P.IVA - C.F. 02797021207  
REA N. BO-468418

#### I Progettisti:

**ING. STEFANO ZOFFOLI**  
via Castellata n.3/2 - 40124 Bologna  
P.I. 03661320402  
C.F. ZFFSFN76A03C573P  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna n.9526/A

- TAV 01 DOCUMENTAZIONE GENERALE
  - A. Inquadramento catastale
  - B. Stralcio dello strumento urbanistico vigente
  - C. Norme di attuazione
  - D. Capacità edificatorie ed aree da cedere
  - E. Documentazione fotografica
- TAV 02 STATO LEGITTIMATO
  - A. Pianta generale dell'intervento
  - B. Superfici e limiti dimensionali
  - C. Schema planivolumetrico e tipologie edilizie \*
  - D. Ambiti edificabili \*
  - E. Ambiti di intervento \*
  - F. Strade, parcheggi e verde alberato
  - G. Fognature, acque bianche e acque nere \*
  - H. Rete distributiva acqua e gas \*
  - I. Rete distributiva fibra ottica e telefonica \*
  - L. Rete distributiva elettrica \*
  - M. Pubblica illuminazione \*
  - N. Accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche \*
  - O. Relazione geologica e geotecnica \*
  - P. Rilievo Acustico \*
- TAV 03 PROGETTO
  - A. Pianta generale dell'intervento
  - B. Superfici e limiti dimensionali
  - F. Strade, parcheggi e verde alberato
- TAV 04 INTERVENTI
  - A. Strade parcheggi e verde alberato
- TAV 05 NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
- TAV 06 RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- TAV 07 SCHEMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

Note: \* = *Elaborati grafici INVARIATI nello stato di progetto.*

oggetto

Relazione tecnico - illustrativa

scala

1:500

n.

**TAV 06**

---

## RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

---

### Sommario

<b>PREMESSA.....</b>	2
<b>1. AREA DI INTERVENTO .....</b>	3
1.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
1.2. STANDARD URBANISTICI .....	5
1.3 AREE CEDUTE ED AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI PIEVE DI CENTO.....	6
<b>2. PROPOSTA DI PROGETTO.....</b>	6
2.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	6
2.2 VERIFICA DEGLI STANDARD .....	8
2.3 CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI: TIPOLOGIE EDILIZIE.....	8
2.4 RELAZIONE GEOLOGICA.....	8
2.5 CLIMA ACUSTICO .....	9
<b>3. CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	9
3.1 STRADE, PARCHEGGI .....	9
3.2 VERDE ATTREZZATO E ARREDO URBANO .....	10
3.3 RETE FOGNARIA ACQUE NERE E ACQUE BIANCHE .....	10
3.4 RETE DISTRIBUTIVA ACQUA E GAS .....	10
3.5 RETE DISTRIBUTIVA FIBRA OTTICA E RETE DISTRIBUTIVA TELEFONICA.....	10
3.6 RETE DISTRIBUTIVA ELETTRICA.....	10
3.7 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	10

### ALLEGATI

**ALLEGATO 01** – Delibera n.67 del 20/05/2019 di approvazione della Variante al PPIP prot. 11163-11164-11173-11175-11176

**ALLEGATO 02** – Convenzione urbanistica del 24/07/2019 rep.num. 27468, relativa alla variante al PPIP approvata il 20/05/2019

## **PREMESSA**

La presente relazione illustrativa è relativa alla presentazione di una "VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.P.I.P." del Comparto n.3A denominato "Ex-Lamborghini" sito nel Comune di Pieve di Cento (Bologna).

Si premette quanto segue:

1. il compendio immobiliare in oggetto è classificato dal PRG del Comune di Pieve di Cento come zona "C2" di ristrutturazione urbanistica ed è incluso nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto 3a - Area ex Lamborghini" via Provinciale Bologna n.9 e successive modifiche ed integrazioni, presentato dalla società "Immobiliare Kamarpathos Srl" ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 710 del 30/11/2006;
2. che la particella 32 del foglio 22 Catasto Terreni di Pieve di Cento, nonché le particelle 588-592-595-598-601-602-603-608-612-625-631-640-642-643-644-645-647-649-653-654-655-656-657-658-679-680 sia del foglio 22 Catasto Fabbricati di Pieve di Cento, sia del foglio 22 Catasto Terreni di detto Comune, sono state trasferite alla società "EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L." in virtù di decreto di trasferimento del Giudice Delegato presso il Tribunale di Bologna in data 31 gennaio 2018, depositato con verbale a rogito del Notaio Alberto Valeriani in data 8 febbraio 2018 Repertorio n. 26410/17184, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bologna 2 in data 20 febbraio 2018 n. 3274 serie 1T, trascritto a Ferrara in data 23 febbraio 2018 reg. part. 2171 reg. gen. 3056;
3. che in data **20/05/2019** con Delibera della Giunta Comunale n.**67** è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto C3A – area ex Lamborghini" di Via Provinciale Bologna presentato in data 15/12/2018 ai prot. 11163-11164-11173-11175-11176 e successiva integrazione (Allegato 01 – Delibera della Giunta Comunale n.67 del 2019);
4. in data **30/07/2019** il Comune di Pieve di Cento e la società "Eurotarget Holding srl" sottoscrivevano una nuova Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominata "Comparto 3.a Area Ex Lamborghini", rep.num. 27468 (Allegato 02 – Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al PPIP).

Si specifica che la suddetta Convenzione, in conformità con quanto stabilito dal precedente accordo di Pianificazione Accordo ex artt.18 L.R. 20/2000 E.R. Pg. 0011439 del 30/11/2016, prevede:

- "la possibilità dello spostamento di SC commerciale dal lotto 50 al lotto distinto al Foglio 22 mappale 32 fino ad un massimo di 1.000mq di SC (con conseguente modifica dell'originaria destinazione a parcheggio del lotto 32) e, con riferimento ai lotti residenziali, al fine di consentire una maggiore flessibilità in sede di attuazione – è previsto altresì lo spostamento di SC fino al 30% del lotto cedente, fermo restando il rispetto (con riferimento al lotto ricevente) delle distanze e delle altezze previste dalle NTA.
- "Con specifico riferimento all'attuale Edificio "a cupola", è consentita la modifica della destinazione in commerciale/direzionale per usi privati, nonché la possibilità anche che lo stesso possa essere demolito, qualora gli oneri per il recupero e l'adeguamento sismico risultino eccessivi e non affrontabili da parte dell'attuatore".

Ciò premesso, la società "Euro Target Holding S.R.L." con sede in Pieve di Cento, via Provinciale Bologna n. 2/G, PI e CF: 02797020207, *in qualità di soggetto attuatore*, intende procedere alla presentazione del Progetto per una Variante non sostanziale al PPIP del Comparto n.3A denominato "Ex-Lamborghini".

### **NON ASSOGGETTABILITÀ DELL'INTERVENTO A VALSAT**

Si specifica che per la presente Variante al PPIP non implica variazioni sostanziali rispetto a quanto precedentemente approvato, per cui **non è necessario presentare una richiesta di variante di VALSAT**, ai sensi dell'art.5 Legge Regionale 20 del 2000 sostituito dall'art.13 della Legge Regionale 6 del 2009, che riporta quanto segue:

*"Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:*

- a) *rettifiche degli errori materiali;*
- b) *modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;*
- c) *modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;*
- d) *modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;*
- e) *varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso."*

## **1. AREA DI INTERVENTO**

### **1.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area oggetto della presente Variante al P.P.I.P è ubicata a sud del centro abitato di Pieve di Cento, delimitata dalla Via Provinciale Bologna e dalla Via Pradole, più precisamente nell'area denominata Ex Lamborghini. Il comparto rispetto al vicino tessuto comunale già urbanizzato si espande a sud del centro urbano.

La Variante al PRG approvata classifica tale area quale zona C2 (comparto n.3a) con previsioni d'insediamento per l'uso residenziale, commerciale, terziario-direzionale. In tali zone gli interventi sono attuabili previa approvazione e convenzionamento di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per una estensione corrispondente all'intero comparto.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio aggiornato a Ottobre 2020 al Titolo III, Capo I, Art.24, classifica l'area in oggetto come **Ambito urbano consolidato in corso di attuazione (AUC-B)**, specificando quanto segue:

*"Nei lotti n. 50 e 51 di tale P.P. ex C2.3a sono previsti rispettivamente mq 3.900 e mq 1.342 di SC per funzioni miste commerciali (come definite all'Art.34), terziarie e direzionali; quota parte di tali superfici, possono essere trasferite sul*

*parcheggio extrastandard catastalmente individuato al foglio 22, mapp. 32, occupandone non più del 50%, con altezza massima di 3 piani fuori terra e distanza dalla Via Provinciale Bologna minimo 20 metri; inoltre la quota del lotto 51 può essere accorpata, in toto o in parte sul lotto 50. La porzione di parcheggio non più realizzabile sul mappale 32, dovrà essere trasferita all'interno del comparto in altra posizione. Il trasferimento di superficie e di dotazioni sopradescritta, si attua mediante Variante al Piano Particolareggiato Vigente, con aggiornamento della convenzione urbanistica e senza incidere né sulla capacità edificatoria complessiva del comparto né sulla quota prevista di dotazioni urbanistiche, quota extrastandard compresa. La Variante sarà assoggettata a perequazione compensativa a favore del Comune con modalità da definire nella convenzione.”*

Nel RUE si precisa inoltre che: *“Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate”.*

Come riportato in premessa, quanto previsto dall'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, Pg. 0011439 del 30/11/2016 e la Convenzione Urbanistica del 30/07/2019 in parte modificano le previsioni del RUE vigente.

Si riportano gli **indici edilizi ed urbanistici territoriali** da applicare all'intero comparto, che rimangono invariati:

- Sc (superficie complessiva realizzabile) =	mq. 32.211
- H (altezza massima dei fronti) per edifici commerciali	= max. 14,50 mt.
- H (altezza massima dei fronti) per edifici zona sud	= max. 7,50 mt.
- H (altezza massima dei fronti) per lotti 37-38-48	= max. 15,50 mt.
- H (altezza massima dei fronti) per altre tipologie	= max. 13,20 mt.
- Df (distanza tra fabbricati)	= 10,00 mt.
- Dc (distanza dai confini dei lotti interni al P.P.I.P.)	= minima 5 mt.

In presenza di interventi unitari per più U.M.I., le distanze previste dal Piano Particolareggiato, fra le pareti non finestre degli edifici e dai confini dei singoli lotti, possono essere modificate, secondo le modalità di seguito riportate:

- Distanza minima tra pareti finestrate al piede dei fronti di edifici diversi residenziali = 10mt
- Distanza minima dal piede del fronte dell'edificio dal confine di proprietà = 5 mt
- Distanza minima dal piede del fronte dell'edificio dal confine di zona omogenea = 5 mt
- Distanza minima dal piede del fronte dell'edificio dalle strade = 5 mt

Relativamente ai soli lotti 39-40-41-42-43-44-45-46-47 è ammessa la costruzione sul confine di volumi di servizio e pertinenziali della residenza (solo nel caso in cui la residenza sia ad essi sovrastante), con copertura a giardino pensile purchè, l'altezza dell'estradosso della stessa dal piano stradale sia inferiore a mt 1,50. In tali lotti comunque il piede del fronte dell'edificio deve essere da una distanza non inferiore di mt 5,00 dal confine di proprietà.

## 1.2. STANDARD URBANISTICI

La dotazione di standard di servizi prevista dal P.P.I.P. è pari a circa 33 mq per ogni abitante teorico insediabile.

E' previsto il rispetto degli standard di legge per i parcheggi privati e per i parcheggi di uso pubblico.

Con riferimento alla presente variante, si riportano di seguito gli standard già previsti dalla precedente variante al PRG n.7 del 2005 approvata dalla Giunta Provinciale n. 285 del 10/07/2007, che rimangono invariati:

ST comparto 8.9475 ha

Indice di utilizzazione territoriale 3.600mq/ha

Superficie complessiva realizzabile 32.211 mq

Suddivisa in:

### Privata

Superficie utile netta residenziale – Su 18.550 mq

Superficie utile netta per servizi – Snr 7.250 mq

Superficie terziaria (SCT) 3.900 mq

**Totale Privata 29.700 mq**

### Pubblica

Superficie utile netta residenziale – Su 835 mq

Superficie utile netta per servizi – Snr 334 mq

Superficie terziaria (SCT) 1.342 mq

**Totale Pubblica 2.511 mq**

**TOTALE GENERALE 32.211 mq**

Numero abitanti teorici insediabili 539

Numero alloggi teorici insediabili 216

Sono inoltre richiesti i seguenti spazi pubblici da prevedere all'interno del comparto che vengono così suddivisi:

Spazi pubblici da realizzare per il residenziale (Standard)

- area per attrezzature scolastiche 3.060 mq

- area per attrezzature collettive (esterna all'area di P.P.I.P.) 1.756 mq

- area per verde pubblico 6.468 mq

- area per parcheggi pubblici 1.722 mq

- area per parcheggio pubblico su via provinciale Bologna 4.669 mq

Totale Standard complessivo: 17.675 mq

Spazi pubblici da realizzare per il direzionale (Standard)

- aree per verde pubblico 2.340 mq

- aree per parcheggi pubblici 1.560 mq

Totale Standard : 3.900 mq

**TOTALE STANDARD COMPLESSIVO 21.575 mq**

### **1.3 AREE CEDUTE ED AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI PIEVE DI CENTO**

Con la Convenzione Urbanistica rep.n.18703 del 07/12/07 relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata sottoscritta dal Comune di Pieve di Cento e la società "Immobiliare Kamarpathos Srl" e successiva Convenzione Urbanistica rep.n. 27468 del 30/07/2019, tra il Comune e la società "Eurotarget Holding Srl" si prevedeva:

- la cessione gratuita al Comune di Pieve di Cento delle aree destinate a strade, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, parcheggi, tutte comunque di uso pubblico.

**"Con Delibera Di Giunta n. 18 del 08/03/2021 l'amministrazione ha predisposto la presa in carico di dette aree, ma allo stato attuale la cessione non è ancora avvenuta".**

- la cessione gratuita al Comune di Pieve di Cento di un'area per attrezzature scolastiche urbanizzata, da cedere entro 30 giorni dalla data di rilascio del certificato di restituibilità del sito da parte della Provincia di Bologna, essendo ricompresa nel "lotto 2", di superficie territoriale pari a complessivi mq 2.370 ed individuata nella variante al PPIP con il **lotto n. 49** con superficie catastale di 2.359.

**"L'amministrazione ha predisposto la Delibera Di Giunta n. 18 del 08/03/2021 di presa in carico di dette aree, ma allo stato attuale la cessione non è ancora avvenuta".**

## **2. PROPOSTA DI PROGETTO**

### **2.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La Variante al Piano Particolareggiato proposta tiene conto della continuità edificatoria, già indicata nel precedente P.P.I.P. ed in particolare, in variante rispetto allo stato concessionato prevede quanto segue:

1. **La modifica delle specifiche relative al trasferimento di capacità edificatoria tra lotti residenziali. Si consente il trasferimento di mq di Sc tra i lotti del comparto senza il vincolo del 30% di superficie complessiva del lotto cedente**, fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle NTA e della capacità edificatoria complessiva del comparto.

Premesso che in ottemperanza all' all'Accordo di programma Ex Art. 18 P.G. n.0011439 del 30/11/2016, con riferimento ai lotti residenziali ed al fine di consentire una maggiore flessibilità in sede di attuazione, era ammesso il trasferimento di Sc (superficie complessiva) fino al 30% del lotto cedente, fermo restando il rispetto (con riferimento al lotto ricevente) delle distanze e delle altezze previste dalle NTA e della capacità edificatoria complessiva del Comparto.

Si osserva quanto segue:

- che le capacità edificatorie Sc dei singoli lotti, così come previste dal Piano originale, mostrano rapporti di Su/Snr fortemente disomogenee tra loro;
- che la limitazione relativa al passaggio di capacità edificatoria fino ad un massimo del 30% di Sc da parte del lotto cedente, vincola un numero sovrabbondante di mq di Sc su alcuni dei lotti non ancora edificati che, secondo gli intenti originari del piano, avrebbero dovuto ospitare costruzioni di tipo intensivo, ovvero palazzine multipiano plurifamiliari;
- che nel comparto esistono già varie palazzine multipiano edificate con appartamenti non abitati (sfitti o invenduti) ed altre ancora da costruire, con le medesime prospettive;
- che, ad oggi, la richiesta abitativa nella zona in oggetto riguarda prevalentemente costruzioni meno intensive, ovvero unità immobiliari cielo-terra, con giardino, il più possibile indipendenti, a favore di una minore densità abitativa e di un maggior comfort;
- che le attuali richieste del mercato immobiliare si indirizzano prevalentemente sulle suddette tipologie a bassa densità;
- che in generale una minore densità abitativa favorisce una maggiore qualità architettonica dei fabbricati ed un minor impatto edilizio;

e che, pertanto, la modifica proposta persegue i seguenti obiettivi:

- garantire una minore densità abitativa complessiva all'interno del comparto (a parità di capacità edificatoria) e quindi una migliore vivibilità dello stesso;
- riequilibrare i rapporti Su/Snr all'interno dei singoli lotti;
- realizzare fabbricati residenziali prevalentemente con tipologia villetta a schiera, mono/bi/tri/quadrifamiliari, in modo da garantire ai cittadini alloggi più ampi e con maggior dotazione di spazi aperti e verde privato;
- consentire la realizzazione di tipologie edilizie oggi maggiormente richieste sul mercato, rendendo più appetibili i lotti non ancora edificati. In questo modo si otterrà il sollecito completamento del Comparto, nel quale già risultano insediati numerosi nuclei familiari, favorendo finalmente una ripresa della vita di quartiere e la valorizzazione dello spazio pubblico.

2. L'equiparazione delle superfici Commerciale/Direzionale e Terziaria, in coerenza con l'art. 24 del RUE, attualmente in vigore, che riporta quanto segue: "Nei lotti n.50 e 51 di tale P.P. ex C2.3a sono previsti rispettivamente mq 3.900e mq 1.342di SC per funzioni miste commerciali, terziarie e direzionali" senza distinzione.

Le categorie "Commerciale/Direzionale" e "Terziaria" derivano dalle precedenti definizioni del Piano Regolatore (antecedente all'approvazione del PPIP), mentre nelle attuali definizioni degli usi (RUE - art. 2.7.2 Elenco degli usi), non esiste una specifica destinazione d'uso terziaria, che risulta ricompresa nelle categorie d'uso definite genericamente "commerciali"; per chiarezza si veda la categoria "Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili" all'art.2.7 del RUE, che ricomprende gli usi da UC1 a UC28 .

**3. L'ampliamento del tratto di marciapiede sul confine nord-ovest del lotto 51, con trasformazione del percorso pedonale in un tracciato ciclo-pedonale, in modo da consentire la prosecuzione della pista ciclabile esistente lungo la via Provinciale proveniente da Castello D'Argile..**

Si prevede di ampliare da 2m a 2,5m la larghezza del marciapiede in autobloccanti presente sul confine nord-ovest del lotto 51. Tale intervento, pur determinando una minima riduzione della superficie fondiaria del lotto 51, consente di raccordare il percorso ciclo pedonale presente lungo la via Provinciale Bologna a i percorsi ciclabili del Comparto e del Centro Storico.

La proposta è volta a tutelare i ciclisti ed i pedoni, garantendo:

- la prosecuzione del percorso ciclabile attualmente interrotto sulla via Provinciale;
- la massima sicurezza nell'attraversamento dell'incrocio tra la via Provinciale e via del Lavoro.

Al fine di realizzare l'ampliamento del marciapiede e garantire un'ampiezza del percorso pari a 2,5m, si rendono necessari i seguenti interventi:

- la pavimentazione dell'aiuola esistente;
- il ricollocamento di una alberatura, che sarà trasferita dal bordo strada di via del Lavoro, all'interno di una delle aree verdi del comparto.

## **2.2 VERIFICA DEGLI STANDARD**

La Variante al P.P.I.P. rispetta la dotazione di standard di servizio richiesti, come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

### RICHIESTA E AMMESSA:

Sc (superficie complessiva prevista)	= 32.211 mq.
Superficie a verde pubblico	= 8.808 mq.
Superficie parcheggi pubblici	= 3.282 mq.

### PREVISTA IN PROGETTO DI VARIANTE:

Sc (superficie complessiva prevista)	= 32.211 mq. Invariata
Superficie a verde pubblico	= 8.867 mq. > 8.808
Superficie parcheggi pubblici	= 4.140 mq. > 3.282

## **2.3 CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI: TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le varianti proposte non riguardano modifiche relative alle tipologie edilizie, pertanto si può fare riferimento alla documentazione già agli atti.

## **2.4 RELAZIONE GEOLOGICA**

Per quanto riguarda la relazione geologica si può fare riferimento alla valutazione presente agli atti, già aggiornata ai

sensi del par.6.2.1 delle Nuove Norme tecniche DM.17/01/2018, inclusa la microzonizzazione sismica dell'area secondo le vigenti normative. Il documento depositato ha recepito quanto stabilito dal documento riportante le controdeduzioni alle riserve degli enti ed alle osservazioni di privati, redatto dal Comune di Pieve di Cento, in riferimento al Parere della Città Metropolitana (Prot.0001868/2019 del 28/02/2019).

## 2.5 CLIMA ACUSTICO

Le varianti proposte non alterano il clima acustico presente sull'area, pertanto si può fare riferimento alla valutazione del clima acustico già in atti.

## **3. CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le varianti riguardano solo la modifica di un piccolo tratto di marciapiede in percorso ciclo-pedonale con allargamento della sede pavimentata (da 2 a 2,5 m.).

### 3.1 STRADE, PARCHEGGI

#### Descrizione delle opere in variante

Si mantengono invariate le caratteristiche materiche e tecnologiche rispetto all'esistente, ovvero:

MARCIAPIEDI IN AUTOBLOCCANTI: la pavimentazione in massello autobloccante utilizzata per i percorsi è dello stesso tipo di quella esistente, ovvero RECORD Linea DIAMANTI GRIP I SELCIATI, realizzato in calcestruzzo vibro compresso multistrato, spessore cm. 7 costituita da 7 diversi formati regolari con dimensione base 19 cm. e rispettivamente 10/15/20/25/30/35/40 cm. l'altra dimensione, colore Sabbia di Saturno o Terra di Marte; le superfici di usura risultano a rilievo asimmetrico, variabili tra ogni singolo elemento e modellate su una finitura di pietra naturale a spacco. La pavimentazione posata a secco su letto di sabbia di spessore 3 cm., vibro compattata con piastra e sigillata a secco con sabbia asciutta; lo strato di usura del massetto, per almeno il 12% dello spessore totale, dovrà essere realizzato con una miscela di quarzi e basalti selezionati a granulometria massima 3 mm. Inoltre la superficie, in quanto specificatamente antiscivolo, dovrà presentare caratteristiche ottimali di resistenza all'abrasione e di sicurezza di utilizzazione, secondo quanto richiesto dal DPR 246/93 art.1 sui prodotti da costruzione. Il fornitore del massetto dovrà produrre certificazione di Sistema Qualità Aziendale UNI EN ISO 9001:2000 e dichiarazione di garanzia per la caratteristica di resistenza al gelo in presenza di sali per almeno 30 anni.

Tali percorsi presentano le seguenti caratteristiche generali:

- pavimentazione in elementi autobloccanti di cls cm. 7;
- strato di allettamento in cm. 3;
- strato di sabbia di circa cm.15;
- strato di geotessile tipo tessuto non tessuto TNT (peso 250 gr/mq);
- strato di base in misto granulare compattato o misto riciclato certificato, minimo cm.20;
- eventuale strato di fondazione misto cementato;

- strato di terreno vegetale preparato tramite scorticatura e compattazione cm. 10.

CORDOLI: I cordoli presenti nell'area sono di due tipologie. La prima, utilizzata per tutti i cordoli a vista, per contenimento di marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, è costituita cordoli modello RECORD LINEA DIAMANTI a doppio smusso in calcestruzzo vibro-compattato non gelivo dimensioni 12x24x100, con doppio spigolo smussato 6 x1 mm. Impasto realizzato con impiego di cemento ad alta resistenza R425 ed inerti selezionati in almeno 4 pezzature aventi dimensione massima dell'aggregato 10 mm. La seconda tipologia prevista è quella dei cordoli utilizzati per filette, contenimento di zone polifunzionali e aree verdi; ovvero cordoli prefabbricati in calcestruzzo 10x20cm, ciascuno su propria fondazione in cls cm 20x25.

### **3.2 VERDE ATTREZZATO E ARREDO URBANO**

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria relative al verde pubblico ed all'arredo urbano, la presente VARIANTE non prevede modifiche.

### **3.3 RETE FOGNARIA ACQUE NERE E ACQUE BIANCHE**

Per quanto riguarda il sistema di fognatura, la presente VARIANTE non prevede alcun tipo di intervento all'interno del comparto.

### **3.4 RETE DISTRIBUTIVA ACQUA E GAS**

Gli impianti di adduzione acqua e gas sono stati progettati ed eseguiti direttamente dall'Ente Gestore HERA s.p.a.

Gli impianti sono già ultimati, collaudati ed in esercizio, per cui non si prevedono interventi di completamento, né varianti.

### **3.5 RETE DISTRIBUTIVA FIBRA OTTICA E RETE DISTRIBUTIVA TELEFONICA**

L'impianto per le telecomunicazioni risulta completamente realizzato nel rispetto del progetto iniziale, redatto sulle indicazioni dell'Ente gestore Telecom. L'impianto è già ultimato, collaudato ed in esercizio, per cui non si prevedono interventi di completamento, né varianti.

### **3.6 RETE DISTRIBUTIVA ELETTRICA**

L'impianto di erogazione e distribuzione di energia elettrica risulta completamente realizzato nel rispetto del progetto iniziale, redatto sulle indicazioni dell'Ente gestore ENEL Distribuzione s.p.a. (Unità Territoriale Rete Emilia Romagna e Marche). L'impianto è già ultimato, collaudato ed in esercizio, per cui non si prevedono interventi di completamento, né varianti.

### **3.7 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria relative alla pubblica illuminazione, il progetto approvato è stato completamente realizzato ed è attualmente in funzione. L'impianto è già ultimato, collaudato ed in esercizio, per cui non si prevedono interventi di completamento, né varianti.



## COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Città Metropolitana di Bologna

---

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 67 del 20/05/2019.

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA CITTÀ METROPOLITANA, AI PARERI DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI DI CITTADINI ALLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO C3A – EX LAMBORGHINI DI VIA PROVINCIALE BOLOGNA E APPROVAZIONE.**

L'anno DUEMILADICIANNOVE il giorno venti del mese di MAGGIO alle ore 14:30 nella Sede Comunale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 si è riunita la Giunta Comunale. Comunale.

All'appello risultano:

MACCAGNANI SERGIO	Sindaco	Presente
BORSARI LUCA	Assessore	Presente
POZZOLI LAURA	Assessore	Presente
TASSINARI ALICE	Assessore	Presente
ZANNARINI ANGELO	Assessore	Presente

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE CRISO DOTT. MARIO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, MACCAGNANI SERGIO - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

**CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA CITTÀ METROPOLITANA, AI PARERI DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI DI CITTADINI ALLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO C3A – EX LAMBORGHINI DI VIA PROVINCIALE BOLOGNA E APPROVAZIONE.LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso:

- che il compendio immobiliare oggetto del presente atto era classificato dal PRG del Comune di Cento come zona "C2" di ristrutturazione urbanistica ed è incluso nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto 3a - Area ex Lamborghini" via Provinciale Bologna, presentato dalla Immobiliare Kamarpathos Srl ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 710 del 30/11/2006;
- che detto Piano Particolareggiato era stato presentato a seguito della sottoscrizione di uno specifico Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 ed ex art. 11 della L.n. 241/1990 tra il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl, sottoscritto in data in data 14.06.2005 con prot. 3630;
- che il 13/12/2006 a Ministero Notaio Alberto Valeriani (rep. N. 17682/10339, registrato all'Agenzia delle Entrate il 22/12/2006, n. 9535, Serie T, trascritto a Ferrara il 28/12/2006 reg. part. 22125, reg. gen. 35407) tra il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl veniva stipulata la Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolante i rapporti per l'esecuzione del predetto Piano Particolareggiato poi integrata e sostituita a seguito dell'approvazione del Progetto Preliminare di Bonifica con rogito in data 16/7/2007, rep. n. 18318/10818, registrato all'Agenzia delle Entrate il 24/7/2007, n. 7499, serie 1T, trascritto a Ferrara il 28/7/2007, reg. part. 11743, reg. gen. 20148 e con una nuova Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominata "COMPARTO 3.a AREA EX LAMBORGHINI" con cui venivano dettagliatamente specificati una serie articolata di obblighi di facere - tutti di indubbio rilievo pubblicistico – in capo al soggetto attuatore dell'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zona C2 Comparto 3/a Area ex Lamborghini Via Provinciale Bologna (rep. 18703, racc. 11123) ;
- che detti obblighi costituivano una indubbia condizione a cui l'Amministrazione Comunale aveva subordinato la possibilità di procedere all' edificazione dell' area, anche ai sensi dell' art. 6 della L.R. 20/2000;
- che in data 1/10/2013 il Tribunale di Bologna dichiarava il Fallimento dell'Immobiliare Kamarpathos Srl;
- che, anche a seguito di incontri tra la Curatela e l'Amministrazione emerse l' opportunità di definire un nuovo assetto di interessi che da un lato consentiva alla Curatela di poter mettere all' asta il compendio immobiliare a condizioni di maggiore appetibilità e più vantaggiose per gli ipotetici acquirenti e dall' altro, consentiva all' Amministrazione di poter fondatamente ottenere la sollecita realizzazione e/o il completamento delle dotazioni territoriali previste nella Convenzioni a servizio del Comparto evitando che una "maglia" del proprio territorio e su cui risultavano già insediati numerosi nuclei familiari rimanesse, per lungo tempo, non completata e in uno stato di sostanziale abbandono;

Considerato:

- che in data 30/11/2016 con atto prot. 11439 è stato sottoscritto tra il Comune di Pieve di Cento e il curatore del Fallimento Immobiliare Kamarpathos srl un Accordo ai sensi dell'art 18 della L.R. 20/2000 con il quale venivano assunti impegni sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte del nuovo acquirente del compendio immobiliare, oggetto del fallimento;
- che tale Accordo è prodromico all'approvazione di apposita variante urbanistica al Piano Particolareggiato vigente avente ad oggetto i punti meglio indicati nell'accordo stesso e che doveva essere predisposta a seguito dell'individuazione dell' Operatore economico privato, e non, che si fosse reso disponibile all' acquisto del compendio immobiliare ed al subentro negli obblighi così come risulteranno modificati in attuazione accordo;

- che in data 31/01/2018 in base al Decreto di trasferimento a firma del notaio Alberto Valeriani è risultato aggiudicatario del fallimento Immobiliare Kamarpathos Srl la "Società Euro Target Holding Group Srl" rappresentata dall'Amministratore Unico signor Chierici Stefano nato a Cento (FE) il 27/4/1980, autorizzato a norma di statuto;

Preso atto:

- che in data 15/12/2018 con Prot. 11173 il signor Stefano Chierici in qualità di Legale Rappresentante della Società Euro Target Holding Group Srl ha presentato la richiesta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C3A – Ex Lamborghini di Via Provinciale Bologna composta dalla seguente documentazione:

DOC. 00 LETTERA DI CONSEGNA

DOC. 01 FOTOCOPIE CARTE IDENTITA' E VISURA CAMERALE

DOC. 02 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA'

TAV. 01 DOCUMENTAZIONE GENERALE

01.A Inquadramento catastale

01.B Stralcio dello strumento urbanistico

01.C Norme di attuazione

01.D Capacità edificatorie ed aree da cedere

01.E Documentazione fotografica

TAV. 02 STATO LEGITTIMATO Planimetria generale

TAV. 03 PROGETTO

03.A Pianta generale dell'intervento

03.B Superfici e limiti dimensionali

03.C Schema plani volumetrico e tipologie edilizie

03.D Ambiti edificabili

03.E Ambiti di intervento

TAV. 04 PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

04.A Strade, parcheggi e verde alberato

04.B Fognature, acque bianche e acque nere

04.C Rete distributiva acqua e gas (HERA s.p.a.)

04.D Rete distributiva fibra ottica (Ente gestore) e rete distributiva telefonica (TELECOM ITALIA s.p.a.)

04.E Rete distributiva elettrica (ENEL s.p.a.)

04.F Pubblica illuminazione

TAV. 05 INTERVENTI

05.A Strade, parcheggi e verde alberato

TAV. 06 ACCORGIMENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAV. 07 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

TAV. 08 RILIEVO ACUSTICO

TAV. 09 NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

TAV. 10 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – PREVISIONE DI SPESA E ALLEGATI

TAV. 11 SCHEMA DI CONVENZIONE

a firma del Tecnico incaricato dalla proprietà Ing. Stefano Zoffoli iscritto all'Ordine degli ingegneri di Bologna al n. 9526/A con studio a Bologna in Via Castellata 2/3;

Tenuto conto:

- che con delibera di Giunta Comunale n. 3 del 07/01/2019 è stato autorizzato il deposito della Variante di detto Piano Particolareggiato;
- che la Variante di detto Piano Particolareggiato è stata depositata presso il Comune di Pieve di Cento per 60 giorni consecutivi dal 23/01/2019 al 23/03/2019 e del deposito è stato dato Avviso sul BURERT, all'Albo Pretorio e sul Sito web;

- che durante il periodo di deposito, la Variante al Piano Particolareggiato in oggetto è stata inviata agli Enti preposti per l'espressione dei pareri e nello specifico:
  - Città Metropolita di Bologna – Prot. 975-978-979-980-981 del 30/01/2019
  - Azienda USL Bologna,
  - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna,
  - Consorzio della Bonifica Renata
  - entrambi con prot. 1025-1026-1027-1028-1029 del 31/01/2019;
- che in data 26/02/2019 con prot. 1809 la Città Metropolitana ha richiesto atti integrativi alla Relazione Geologica e Sismica;
- che in data 02/03/2019 con prot. 1924 sono state inviate alla Città Metropolitana di Bologna le integrazioni richieste;
- che in data 26/03/2019 con prot. 2701 la Città Metropolitana ha inviato il parere favorevole condizionato;
- che in data 05/04/2019 con prot. 3035 ARPA Distretto di Pianura ha inviato il parere favorevole senza condizioni;
- che in data 30/03/2019 con prot. 2473 l'Azienda USL ha espresso parere favorevole condizionato;
- che in data 05/04/2019 con prot. 3029 il Consorzio della Bonifica Renana ha espresso parere favorevole condizionato;ù
- che nei tempi utili del deposito sono pervenute da parte di cittadini n. 2 osservazioni alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e nello specifico:
  - Poppi Lucia L.R. Ditta Poppi O. Investimenti SRL con sede a Cento (FE) in via U. Bassi n. 39 presentata in data 14/03/2019 al prot. 2269;
  - Tassinari Renzo residente a Pieve di Cento in Via Rocca n. 7 presentata in data 22/03/2019 al prot. 2586;

Visti altresì:

- la Legge Regionale 24 Marzo 2000 n°20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio aggiornata e integrata dalla Legge Regionale 06 Luglio 2009 n°6;
- gli elaborati costitutivi il Piano Strutturale Comunale – PSC e il Regolamento urbanistico Edilizio – RUE vigenti, approvati, e successive varianti;
- lo Statuto comunale;
- l'art. 42 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- il D.L. 174/2012;

Acquisito il parere favorevole reso dalla Responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile geom. Angela Lamberti in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Con voti,.....

**d e l i b e r a**

- 1- di contro dedurre al parere della Città Metropolitana, ai pareri degli enti e alle osservazioni di cittadini alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C3A – Ex Lamborghini di Via Provinciale Bologna secondo quanto riportato nell'apposito Allegato di "Controdeduzioni al parere della Città Metropolitana di Bologna nonché ai parere degli Enti coinvolti e alle Osservazioni di cittadini";
- 2- di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 modificata e integrata e dall'art.

5, c. 13 della L. 106/2011 la Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, Comparto C3A – area ex Lamborghini di Via Provinciale Bologna presentato in data 15/12/2018 ai prot. 11163-11164-11173-11175-11176 e successiva integrazione, con gli elaborati di seguito indicati:

DOC. 01 FOTOCOPIE CARTE IDENTITA' E VISURA CAMERALE  
DOC. 02 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETA'

TAV. 01 DOCUMENTAZIONE GENERALE

- 01.A Inquadramento catastale
- 01.B Stralcio dello strumento urbanistico
- 01.C Norme di attuazione
- 01.D Capacità edificatorie ed aree da cedere
- 01.E Documentazione fotografica

TAV. 02 STATO LEGITTIMATO Planimetria generale

TAV. 03 PROGETTO

- 03.A Pianta generale dell'intervento
- 03.B Superfici e limiti dimensionali
- 03.C Schema plani volumetrico e tipologie edilizie
- 03.D Ambiti edificabili
- 03.E Ambiti di intervento

TAV. 04 PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

- 04.A Strade, parcheggi e verde alberato
- 04.B Fognature, acque bianche e acque nere
- 04.C Rete distributiva acqua e gas (HERA s.p.a.)
- 04.D Rete distributiva fibra ottica (Ente gestore) e rete distributiva telefonica (TELECOM ITALIA s.p.a.)
- 04.E Rete distributiva elettrica (ENEL s.p.a.)
- 04.F Pubblica illuminazione

TAV. 05 INTERVENTI

- 05.A Strade, parcheggi e verde alberato

TAV. 06 ACCORGIMENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAV. 07 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA (aggiornata)

TAV. 08 RILIEVO ACUSTICO

TAV. 09 NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

TAV. 10 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – PREVISIONE DI SPESA E ALLEGATI  
SCHEMA DI CONVENZIONE (aggiornato)

- 3 - di approvare lo Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento, regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento e il “Soggetto Attuatore” per l'esecuzione degli interventi previsti;
- 4 - che a seguito dell'approvazione della Variante dovranno essere redatti gli elaborati cartografici e normativi aggiornati e coordinati in base al documento di “Controdeduzioni” allegato al presente atto.
- 5 - di confermare che le Garanzie fideiussorie previste a favore del Comune di Pieve di Cento da parte del “Soggetto Attuatore” sono già state regolarmente presentate;
- 6 - di dare mandato al Responsabile del Settore Territorio e Patrimonio di sottoscrivere la Convezione che in allegato forma parte integrante al presente atto con la facoltà, in sede di stipula, di apportare al testo tutte le integrazioni e precisazioni che dovessero rendersi necessarie nonché di assumere tutti gli atti successivi conseguenti ;

- 7- di stabilire che gli oneri per la sottoscrizione della Convenzione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore";
- 8- l'avviso di approvazione sarà pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito web del Comune e sul BURER;
- 9 - di dichiarare il presente atto, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

Deliberazione Giunta Comunale n. 67/2019

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
MACCAGNANI SERGIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
CRISO DOTT. MARIO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

---

Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari in data \_\_\_\_\_ - Prot. n. \_\_\_\_\_ a termini art. 125 D.Lgs. 267/2000.

---

## NOTAIO ALBERTO VALERIANI

40124 Bologna - Viale XII Giugno, 15  
tel.051/272.888 - fax.051/272.999  
avaleriani@notariato.it



**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO PARTICO-LAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO 3a - AREA EX LAMBORGHINI"** regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento ed il soggetti attuatori per l'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zona C2 Comparto n. 3/a Area ex Lamborghini Via Provinciale Bologna n. 9 ai sensi dell'art. 25 della Legge Regione Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e s.m. e i. con MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA TRA IL COMUNE DI PIEVE DI CENTO E LA IMMOBILIARE KAMARPATHOS SRL, IN DATA 7/12/2007, REPERTORIO N.18703, RACCOLTA N. 11123, A ROGITO NOTAIO ALBERTO VALERIANI.

\*\*\*

Con la presente privata scrittura redatta in unico originale, che verrà conservato fra gli originali del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni e che verrà registrata e trascritta a cura dello stesso Notaio, fra i signori:

- LAMBERTI Geom. ANGELA, nata a San Pietro in Casale il 6 settembre 1958, domiciliata per la carica presso il Municipio di Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, dirigente comunale, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente quale Responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile del "COMUNE DI PIEVE DI CENTO", con sede a Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, codice fiscale 00470350372, Partita IVA 00510801202, e quindi in nome per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 articoli 107 e 109 comma 2 e del Decreto Sindacale di nomina n.9 del 1/4/19, a firma del Sindaco Sergio Macagnani, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale del 20 maggio 2019 n. 67;

- CHIERICI STEFANO, nato a Cento (Ferrara) il 27 aprile 1980, domiciliato per la carica di cui infra a Pieve di Cento (Bologna), in via Provinciale Bologna n. 2/G, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente quale Amministratore Unico della società a responsabilità limitata denominata "**EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L.**", con sede in Pieve di Cento (Bologna), in via Provinciale Bologna n. 2/G, capitale sociale di Euro 50.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese (Sezione ordinaria) istituito presso la C.C.I.A.A. di Bologna 02797021207, R.E.A. BO-468418, e, come tale, in legale rappresentanza della società suddetta autorizzato secondo le norme di organizzazione e funzionamento della società, altrimenti denominate "statuto";

### **premesso che:**

- in data 30 novembre 2016 prot. gen. n. 11439 è stato stipulato fra la Curatela del Fallimento Immobiliare Kamarpathos Srl e il Comune di Pieve di Cento accordo ex art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 di cui si riportano di seguito i contenuti:

1) il compendio immobiliare oggetto della presente Convenzione era classificato dal PRG del Comune di Pieve di Cento come zona "C2" di ristrutturazione urbanistica ed è incluso nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto 3a - Area ex Lamborghini" via Provinciale Bologna n.9 e successive modifiche ed integrazioni, presentato dalla Immobiliare Kamarpathos Srl ed approvato con delibera di Consiglio Comunale del 30/11/2006;

2) detto Piano Particolareggiato era stato presentato a seguito della sottoscrizione di uno specifico Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 ed ex art. 11 della L.n. 241/1990 tra il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl, sottoscritto in data in data 14.06.2005 con prot. 3630;

3) il successivo 13/12/2006 a Ministero Notaio Alberto Valeriani (rep. n. 17682/10339,

AGENZIA  
DELLE ENTRATE  
UFFICIO TERRITORIALE  
BOLOGNA

Registrato il 30/07/2019  
Serie 1T - N. 8746  
Corrisposti Euro 355,00

registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 4 il 22/12/2006 n. 9532 Serie 1T, trascritto a Ferrara il 28/12/2006 reg. part. 22125 reg. gen. 35407) tra il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl veniva stipulata la Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolante i rapporti per l'esecuzione del predetto Piano Particolareggiato;

4) con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 18/6/2007, detta Convenzione veniva poi integrata e sostituita a seguito dell'approvazione del Progetto Preliminare di Bonifica con rogito del Notaio Alberto Valeriani in data 16/7/2007 rep. n. 18318/10818, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 4 il 24/7/2007 n. 7499 serie 1T, trascritto a Ferrara il 28/7/2007 reg. part. 11743 reg. gen. 20148;

5) in data 26/9/2007 il Comune di Pieve di Cento rilasciava alla Immobiliare Kamarpathos Srl il permesso di costruire n. 46/2006 avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del predetto Piano Particolareggiato;

6) in data 6/8/2007 l'Immobiliare Kamarpathos Srl depositava richiesta di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata Comparto 3.a area ex Lamborghini che recepiva la Variante al PRG n.07/2005;

7) in data 7/12/2007 il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl sottoscrivevano - a rogito Notaio Alberto Valeriani rep. 18703/11123, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 4 in data 17 dicembre 2007 n. 13462 serie 1T, trascritto a Ferrara in data 20 dicembre 2007 reg. part. 18796 reg. gen. 32348 - una nuova Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "COMPARTO 3.a AREA EX LAMBORGHINI" con cui venivano dettagliatamente specificati una serie articolata e di obblighi di fare - tutti di indubbio rilievo pubblicistico — in capo al soggetto attuatore dell'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zona C2 Comparto 3/a Area ex Lamborghini Via Provinciale Bologna n. 9;

8) detti obblighi costituivano una indubbia condizione a cui l' Amministrazione aveva subordinato la possibilità di procedere all' edificazione dell' area, anche ai sensi dell'art. 6 della L.R.20/2000;

9) in data 1/10/2013 il Tribunale di Bologna dichiarava il Fallimento dell'Immobiliare Kamarpathos Srl;

10) a tutt'oggi, né la Immobiliare Kamarpathos Srl, né i suoi aventi causa, hanno adempiuto ad alcuni importanti obblighi previsti a loro carico dalla Convenzione Urbanistica in variante stipulata con il Comune di Pieve di Cento in data 7/12/2007;

11) tutti gli obblighi ed oneri previsti in tale Convenzione Urbanistica costituiscono, come noto, obbligazioni reali *propter rem* nel senso che esse devono essere adempiute "non solo da colui che ha stipulato la convenzione edilizia, ma anche da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia e da colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata dal suo dante causa" (TAR Campania Napoli 16 aprile 2014, n. 2170); ed ancora «l'assunzione, da parte del proprietario del fondo, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria (cui è subordinata l'autorizzazione per la lottizzazione) costituisce un'obbligazione "propter rem", dovendo dette opere essere eseguite da coloro che sono proprietari al momento del rilascio della concessione edilizia, i quali ben possono essere soggetti diversi da quelli che stipularono la convenzione, per avere da questi acquistato una parte del suolo su cui far sorgere singoli (o gruppi di) lotti» (Cass. 28 giugno 2013, n. 16401; conformi: Cass. 15 maggio 2007, n. 11196; TAR Palermo 23 gennaio 2014, n. 218; TAR Cagliari 2 aprile 2013, n. 263; TAR Cagliari 21 maggio 2012, n. 497, ecc);

12) anche a seguito di incontri tra la Curatela e l'Amministrazione è emersa l'opportunità di definire un

nuovo assetto di interessi che da un lato consentisse alla Curatela di poter mettere all' asta il compendio immobiliare a condizioni di maggiore appetibilità e più vantaggiose per gli ipotetici acquirenti e, dall'altro, consentisse all'Amministrazione di poter fondatamente ottenere la sollecita realizzazione e/o il completamento delle dotazioni territoriali previste nella Convenzioni a servizio del Comparto evitando che una "maglia" del proprio territorio, e su cui risultano già insediati numerosi nuclei familiari, rimanga, per lungo tempo, non completata e in uno stato di sostanziale abbandono;

13) in particolare, tale nuovo assetto si fonda sui seguenti punti:

a) allungamento dei tempi di attuazione del Piano, al fine di consentire all' acquirente un' attuazione graduale del Comparto, fermo restando l' obbligo del previo e sollecito completamento delle opere di urbanizzazione;

b) rinuncia da parte dell'Amministrazione alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione precedentemente previste: realizzazione del sottopasso e realizzazione del parcheggio extrastandard insistente

sull'area distinta al foglio 22 mappale 32 (cfr. punto seguente e art. 3 comma 3);

c) disponibilità dell'Amministrazione a consentire uno spostamento di capacità edificatoria dal lotto 50 (3.900 mq. di superficie commerciale) al lotto distinto al foglio 22 mappale 32 (di 4.669 mq e originariamente destinato a parcheggio extrastandard che avrebbe dovuto essere ceduto all' Amministrazione);

d) impegno da parte dell'acquirente a subentrare negli obblighi convenzionali (previa approvazione di apposita

variante al Piano Particolareggiato esistente che recepisca quanto previsto dall'Accordo ex art. 18) ed a procedere al completamento delle opere di urbanizzazione entro il 2020;

e) rilascio da parte dell'acquirente di idonea fidejussione a prima richiesta dell'importo pari al valore complessivo derivante dagli obblighi di cui all' articolo 3 dell'accordo ex art. 18;

f) riconoscimento da parte della Curatela della necessità per la Procedura delle spese sostenende dal Comune per la fornitura di energia elettrica al comparto immobiliare di cui trattasi e, conseguente, impegno a richiedere al Giudice delegato la qualificazione delle stesse come prededucibili ex art. 111 bis L.F., con conseguente assunzione di obbligo di rimborso alla Amministrazione Comunale di tali costi, nonché obbligo per la Curatela di provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ed agli sfalci delle aree verdi private in carico alla Curatela stessa e del verde pubblico, sino alla vendita del comparto immobiliare di cui trattasi;

**premesso inoltre che:**

la particella 32 del foglio 22 Catasto Terreni di Pieve di Cento, nonchè le particelle 588-592-595-598-601-602-603-608-612-625-631-640-642-643-644-645-647-649-653-654-655-656-657-658-679-680 sia del foglio 22 Catasto Fabbricati di Pieve di Cento, sia del foglio 22 Catasto Terreni di detto Comune, sono state trasferite alla società "Euro Target Holding Group S.r.l." in virtù di decreto di trasferimento del Giudice Delegato presso il Tribunale di Bologna in data 31 gennaio 2018, depositato con verbale a rogito del Notaio Alberto Valeriani in data 8 febbraio 2018 Repertorio n. 26410/17184, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bologna 2 in data 20 febbraio 2018 n. 3274 serie 1T, trascritto a Ferrara in data 23 febbraio 2018 reg. part. 2171 reg. gen. 3056;

**considerato che:**

- l'assetto di interessi prefigurato appare di "rilevante interesse per la Collettività" ai

sensi dell' art. 18 della L.R. 20/2000 in quanto, a seguito di un dato oggettivo e cioè dell'intervenuto fallimento dell'originaria proprietà, appare idoneo a consentire il completamento, la riqualificazione e la rigenerazione di un' area che attualmente si presenta priva di alcune delle dotazioni territoriali previste e in uno stato di sostanziale abbandono, mediante una complessiva rimodulazione degli obblighi facenti capo al Privato ed all'Amministrazione Comunale;

- in data 13 novembre 2018 prot. n.ri 9869-9871-9872-9873 l'acquirente "Euro Target Holding Group S.r.l." ha presentato la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ordinaria, relativa al completamento e minime varianti delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto C3A Ex-Lamborghini;
- in data 15 dicembre 2018 prot. n.ri 11163-11164-11173-11175-11176 l'acquirente "Euro Target Holding Group S.r.l." ha presentato richiesta di approvazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto C3A, con presentazione di documentazione integrativa in data 7 gennaio 2019 prot. n. 170;
- che in data 20 maggio 2019 con delibera n. 67 è stata approvata dai competenti organi comunali la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del Comparto C3A – area ex Lamborghini composta dai seguenti elaborati:

DOC.00: ELENCO ELABORATI;

DOC.01: FOTOCOPIE CARTE IDENTITÀ E VISURA CAMERALE;

DOC.02: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETÀ;

TAV.01: DOCUMENTAZIONE GENERALE:

- \* 01.A: Inquadramento catastale;
- \* 01.B: Stralcio dello strumento urbanistico;
- \* 01.C: Norme di attuazione;
- \* 01.D: Capacità edificatorie ed aree da cedere;
- \* 01.E: Documentazione fotografica;

TAV.02: STATO LEGITTIMATO Planimetria generale

TAV.03: PROGETTO

03.A: Pianta generale dell'intervento;

03.B: Superfici e limiti dimensionali;

03.C: Schema planivolumetrico e tipologie edilizie;

03.D: Ambiti edificabili;

03.E: Ambiti di intervento;

TAV.04: PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI

04A: Strade, parcheggi e verde alberato;

04B: Fognature, acque bianche e acque nere;

04C: Rete distributiva acqua e gas;

04D: Rete distributiva fibra ottica (Ente gestore) e rete distributiva telefonica (TELECOM ITALIA S.p.a.);

04E: Rete distributiva elettrica (ENEL S.p.a.)

04F: Pubblica illuminazione

TAV.05: INTERVENTI

05A: Strade, parcheggi e verde alberato;

TAV.06: ACCORGIMENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAV.07: RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

TAV.08: RILIEVO ACUSTICO

TAV.09: NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

TAV.10: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA - PREVISIONE DI SPESA;

TAV.11: SCHEMA DI CONVENZIONE;

TAV.10 ALL.01: Approvazione Var.PPIELE 06.12.07;  
TAV.10 ALL.02: Convenzione Urbanistica Var. PPIP 07.12.07;  
TAV.10 ALL.03: Certificato restituibilità aree bonificate;  
TAV.10 ALL.04: Accordo Art. 18 fallimento Kamar. Comune;  
TAV.10 ALL.05: Richiesta parere viabilità Città Metropolitana;  
- è quindi necessario procedere alla stipulazione di una convenzione parzialmente modificativa di quella sopra citata in data 7 dicembre 2007 a ministero Notaio Alberto Valeriani rep. 18703/11123;

**tutto ciò premesso e considerato**

tra le Parti come sopra indicate, si stabilisce e si stipula quanto segue:

**ART. 1) Modifiche alla Convenzione precedente**

La precedente Convenzione in data 7 dicembre 2007 a ministero Notaio Alberto Valeriani rep. 18703/11123 viene modificata dalla presente esclusivamente per le parti incompatibili rimanendo in vigore per quanto non modificato con il presente atto.

**ART. 2) Fideiussione.**

La società "Euro Target Holding Group S.r.l." (in seguito anche la proprietà o l'attuatore) ha consegnato al Comune di Pieve di Cento (P.G. n.ri 10901 e 10900 del 7 dicembre 2018) la fideiussione di Euro 367.400 (trecentosessantasettemilaquattrocento) per il completamento delle opere di urbanizzazione e la fideiussione di Euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila virgola zero zero) per la manutenzione e il ripristino delle medesime opere di urbanizzazione, previste all'art. 2 dell'accordo ex art. 18.

**ART. 3) Impegni della proprietà**

1. La società "Euro Target Holding Group S.r.l." subentra in tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica in data 7 dicembre 2007 come modificati col presente atto.
2. La società "Euro Target Holding Group S.r.l." garantisce l'esecuzione degli sfalci del verde dei lotti già di proprietà della Società fallita e ora di sua proprietà nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggi presenti sull'area di cui trattasi.
3. La società "Euro Target Holding Group S.r.l." si impegna a rimborsare alla Amministrazione Comunale i consumi e le spese afferenti la pubblica illuminazione maturati fino alla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale.

**ART. 4) Impegni del Comune.**

1. In conformità alla variante approvata il termine ultimo per il completamento delle opere di urbanizzazione è previsto per il 31.12.2020, mentre il termine per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati è individuato nel 31.12.2025, al fine di consentire un'attuazione graduale del Comparto stesso;
2. I lavori da realizzare sono solo ed esclusivamente quelli di manutenzione delle opere già realizzate e di completamento delle opere non realizzate, previste nelle Relazioni del Collaudatore, Arch. Pier Franco Fagioli del 14/02/2012 e 31/10/2013, che le Parti dichiarano di conoscere, con espressa esclusione delle seguenti:
  - Sottopasso pedonale;
  - Parcheggio extra standard originariamente previsto nel mappale 32.

Le suddette due opere sono quindi "stralciate", senza ulteriori oneri per la proprietà.

3. L'Amministrazione dà atto che gli oneri di bonifica sono stati già assolti, senza ulteriori impegni da parte della proprietà, e riconosce che — con riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione - oltre agli oneri previsti nelle relazioni dell'Arch. Fagioli di cui sopra, non verranno previsti nuove opere e/o oneri aggiuntivi, ferma restando la necessità della cessione gratuita delle aree e delle opere, con oneri notarili

a carico del nuovo attuatore.

Con specifico riferimento alle opere già realizzate ed oggetto delle relazioni del Collaudatore, Arch. Pier Franco Fagioli del 14/02/2012 e 31/10/2013, sono a carico della proprietà esclusivamente gli interventi di completamento delle suddette opere e interventi di ripristino e di manutenzione delle opere già realizzate non inserite nelle relazioni del 14/02/2012 e del 31/10/2013 per un importo massimo di 140.000 (centoquarantamila) Euro, oltre Iva di legge. Dette opere risultano già in esecuzione a seguito della presentazione della SCIA prot. n.ri 9869-9871-9872-9873 del 13 novembre 2018.

4. In ogni caso, sarà una scelta dell'Amministrazione — previa verifica della avvenuta esecuzione dei necessari interventi di manutenzione e di ripristino — procedere alla presa in carico delle opere di cui al precedente paragrafo (oggetto dei collaudi parziali dell'Arch. Fagioli) entro tre mesi dalla firma della presente convenzione, anche per stralci funzionali autonomi. Per quanto riguarda il completamento delle opere di Urbanizzazione ancora da realizzare si procederà alla presa in carico da parte del Comune a seguito di regolare collaudo entro tre mesi dalla conclusione dei lavori. Il collaudatore sarà nominato dal Comune e le spese dell'incarico sono a totale carico del soggetto attuatore.

5. Nella variante al P.P.I.P. è prevista la possibilità dello spostamento di SC commerciale dal lotto 50 al lotto distinto al Foglio 22 mappe 32 fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC (con conseguente modifica dell'originaria destinazione a parcheggio del lotto 32) e, con riferimento ai lotti residenziali, al fine di consentire una maggiore flessibilità in sede di attuazione - è previsto altresì lo spostamento di SC fino al 30% del lotto cedente, fermo restando il rispetto (con riferimento al lotto ricevente) delle distanze e delle altezze previste dalle NTA.

6. Con specifico riferimento all'attuale Edificio "a cupola", è consentita la modifica della destinazione in commerciale/direzionale per usi privati, nonché la possibilità anche che lo stesso possa essere demolito, qualora gli oneri per il recupero e l'adeguamento sismico risultino eccessivi e non affrontabili da parte dell'attuatore.

#### **ART. 4): Norme finali.**

1. Per quanto non esplicitamente previsto valgono le norme di legge regionali, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Il Giudice competente viene fin da ora identificato, secondo quanto prevede il C.P.A, nel TAR per l'Emilia - Romagna, sede di Bologna, salvo ogni diversa giurisdizione inderogabile per legge.

\*\*\*

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società "Euro Target Holding Group S.r.l.".

Si richiede la trascrizione del presente atto relativamente alle particelle menzionate sotto **"premesso inoltre che:"**.

I sottoscritti danno atto di avere ricevuto le Informazioni di cui agli artt. 13 e 14 del Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 2016/679 in conformità all'attuale Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, nel testo vigente a seguito delle modifiche introdotte con il D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101, e consentono al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nelle Informazioni ricevute.

Bologna, 24 luglio 2019

FIRMATO: LAMBERTI ANGELA

" CHIERICI STEFANO  
Repertorio n. 27468 Raccolta n. 18056

**Autentica di firme  
REPUBBLICA ITALIANA**

Io sottoscritto ALBERTO VALERIANI, Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, attesto che hanno sottoscritto in mia presenza, in calce e nell'altro foglio, l'atto che precede, che è stato da me alle stesse letto, le seguenti persone della identità personale delle quali sono certo:

- LAMBERTI Geom. ANGELA, nata a San Pietro in Casale il 6 settembre 1958, domiciliata per la carica presso il Municipio di Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, dirigente comunale, nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile del **"COMUNE DI PIEVE DI CENTO"**, con sede a Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, codice fiscale 00470350372, Partita IVA 00510801202, e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 articoli 107 e 109 comma 2 e del Decreto Sindacale di nomina n. 9 del 1/4/19, a firma del Sindaco Sergio Maccagnani, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale del 20 maggio 2019 n. 67;

- CHIERICI STEFANO, nato a Cento (Ferrara) il 27 aprile 1980, domiciliato per la carica di cui infra a Pieve di Cento (Bologna), in via Provinciale Bologna n. 2/G, nella sua qualità di Amministratore Unico della società a responsabilità limitata denominata **"EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L."**, con sede in Pieve di Cento (Bologna), in via Provinciale Bologna n. 2/G, capitale sociale di Euro 50.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese (Sezione ordinaria) istituito presso la C.C.I.A.A. di Bologna 02797021207, R.E.A. BO-468418, e, come tale, in legale rappresentanza della società suddetta autorizzato secondo le norme di organizzazione e funzionamento della società, altrimenti denominate "statuto".

La sottoscrizione è avvenuta alle ore diciassette.

Bologna, Viale XII Giugno n. 15, ventiquattro luglio duemiladiciannove (24 - 7 - 2019).

FIRMATO: ALBERTO VALERIANI Notaio

***Io sottoscritto Alberto Valeriani, Notaio in Bologna, apponendo, in  
forza di Certificato di firma rilasciato dal Consiglio Nazionale del  
Notariato ed avente validità legale, la mia firma digitale al presente  
documento, redatto su supporto informatico, attesto che questo  
documento è conforme all'originale analogico, formato su supporto  
cartaceo, da me conservato. Il presente documento è rilasciato senza  
applicazione dell'imposta di bollo e dunque per gli usi consentiti al  
riguardo dalla vigente disciplina in materia.***

***Bologna, 2 dicembre 2019***

***Firma digitale del Notaio Alberto Valeriani***