

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO 3a – AREA EX LAMBORGHINI"** regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento ed i 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 SOCIETA' EUROTARGET HOLDING SRL, IN DATA 30/07/2019, REPERTORIO N.27468, RACCOLTA N. 18056, 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:

.....  
.....

**premesse 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, 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) 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;

**11)** 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 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 sostenute 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;

**premesse inoltre 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;

**considerato che:**

- in data 13 novembre 2018 prot. n. 9869/9871/9872/9873 la società "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 la società "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;
- che in data 30 luglio 2019 si è quindi proceduto alla stipula di una nuova convenzione urbanistica Rep. num. 27468 Raccolta num. 18056, parzialmente modificativa di quella sopra citata in data 7 dicembre 2007 a ministero Notaio Alberto Valeriani rep. 18703/11123;
- che in data 6 ottobre 2020 con prot. 7427 e successive integrazioni, la società "Euro Target Holding Group S.r.l." ha presentato agli organi competenti la comunicazione di "Fine lavori e richiesta di presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria" relativamente alla Scia presentata il 13 novembre 2018 ai prot. n. 9869/9871/9872/9873;
- che in data 8 marzo 2021 con Deliberazione della Giunta Comunale n.18 sono stati approvati i certificati di collaudo parziali e finale delle opere di urbanizzazione primaria;
- che, in data odierna, la stipula dell'atto con in quale tali opere di urbanizzazione vengono cedute gratuitamente al Comune di Pieve di Cento non è ancora avvenuta;
- che in data .....il soggetto attuatore ha presentato richiesta di approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C3A;

- che in data..... con Delibera n. .... del..... è stata approvata la variante al Piano particolareggiato di Iniziativa Privata del Comparto C3a – Area Ex Lamborghini composta dai seguenti elaborati:

*elenco elaborati*

**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 30 luglio 2019 a ministero Notaio Alberto Valeriani rep. 27468/18056 viene modificata dalla presente esclusivamente per le parti incompatibili rimanendo in vigore per quanto non modificato con il presente atto.

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

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 mappale 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, senza il precedente limite previsto al 30% del lotto cedente, fermo restando il rispetto (con riferimento al lotto ricevente) delle distanze e delle altezze previste dalle NTA;
- l'accorpamento, nella tabella di definizione delle capacità edificatorie dei lotti del Comparto, delle colonne relative alla Sc Commerciale/Direzionale ed alla Sc Terziaria.

**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, salva ogni diversa giurisdizione inderogabile per legge.