

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI VERGATO

COMUNE DI VERGATO

PROVINCIA DI BOLOGNA

ORIGINALE

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO IN COMPARTO ARA.3 VERGATO - VIA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA XXV APRILE	Nr. Progr.	5
	Data	02/03/2020

Adunanza **Straordinaria**, Seduta di PRIMA Convocazione in data **02/03/2020** ore 18:00:00.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla presente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Signori Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	
GIUSEPPE ARGENTIERI	SINDACO	Assente	
STEFANO POZZI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
PATRIZIA GAMBARI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
PAOLA SARTI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
TADDEO LUCA GARDENGHI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
FERDINANDO PETRI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
CHIARA RONCHETTI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
ROBERTO GIUSTI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
LORIS BONANTINI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
MASSIMO GNUDI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
NICOLINO MOLINARO	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
ADRIANO GENTILINI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
ENRICA LEONI	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Totale Presenti	11	Totale Assenti	2

Assenti giustificati i signori:

ARGENTIERI GIUSEPPE; MOLINARO NICOLINO

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Vengono, dal **VICE SINDACO**, nominati scrutatori i consiglieri: LEONI ENRICA, GIUSTI ROBERTO, GARDENGHI TADDEO LUCA

Partecipa il **Vice Segretario Comunale, Dott. MICHELE DEODATI.**

Constata la legittimità dell'adunanza, nella sua qualità di **VICE SINDACO Sig. Stefano Pozzi** dichiara aperta la seduta di Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'Ordine del Giorno.

OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO IN COMPARTO AR.A3 VERGATO - VIA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA XXV APRILE

**Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28 BIS D.P.R. 380/2001 RELATIVO AD INTERVENTO DI CAMBIO D'USO NELL'AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.a3 VERGATO – Via della Repubblica – P.zza XXV Aprile
APPROVAZIONE CONVENZIONE**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2016, è stato approvato definitivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/2000;
- che con deliberazione consiliare n. 38 del 30/06/2016, è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n.3 del 23.01.2019 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) del comune di Vergato
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 02/03/2020, è stata approvata la variante V.PSC.2-2019 al Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/00;
- che con deliberazione consiliare n. 4 del 02/03/2020, è stata approvata la variante V. RUE.2-2019 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che il PSC vigente individua l'Ambito da riqualificare AR.a3 VERGATO – Via della Repubblica – P.zza XXV Aprile e nella specifica scheda allegata alle norme, ne disciplina l'attuazione
- Che la scheda AR.a3 allegata alle norme del PSC prevede, attraverso un intervento di rigenerazione, soggetto a piano attuativo, una trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata a realizzare funzioni urbane qualificate, ad integrazione di quelle esistenti
- Che la stessa scheda AR.a3 allegata alle norme del PSC prevede altresì, al punto 4 – Prescrizioni Urbanistiche, lettera f) funzioni ammesse, gli interventi ammissibili in assenza di POC/Accordo Operativo
- Che in particolare *negli edifici esistenti si può prevedere, attraverso intervento diretto convenzionato un cambio d'uso verso usi terziari e di commercio al dettaglio (m-P strutture alimentari e non alimentari) a condizione che tali usi siano temporanei, e comunque coerenti con il progetto di trasformazione di medio-lungo termine, garantendo (anche attraverso idonei strumenti, quali una convenzione che specifichi la durata, eventualmente rinnovabile, degli usi temporanei) di non determinare ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito. La convenzione dovrà prevedere che qualora la tempistica delle trasformazioni di lungo periodo, si dovesse sovrapporre al periodo in cui viene assentito il cambio d'uso temporaneo, l'Amministrazione dovrà prospettare soluzioni alternative per non creare danni economici all'attività economica insediata.*

Dato atto:

Che in data 27/02/2020 è stato presentato al Prot. 2340 dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese domanda di Permesso di Costruire relativo ad interventi di Mutamento della destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico e opere edilizie, nonché per interventi di Nuova costruzione relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in un parcheggio pubblico.

Considerato:

- che deve pertanto procedere all'approvazione dello schema di convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., che riporti le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'intervento in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui all'istanza di P.d.C. del 27/02/2020;
- che in particolare con la convenzione si deve stabilire la durata del cambio d'uso, dal momento che deve trattarsi di uso temporaneo ai sensi della lettera f) del punto 4 della scheda AR.a3 e le modalità attuative degli spazi destinati a dotazioni pubbliche (parcheggio)

Preso atto:

- che l'intervento prevede il cambio d'uso temporaneo di una porzione di immobile, attualmente destinato ad attività manifatturiera artigianale (uso "c1") in una M-P struttura di vendita alimentare (uso "b.11.1a"), che al cambio d'uso sono associate opere edilizie e che inoltre è prevista la realizzazione di un parcheggio su area di proprietà del Comune di Vergato;
- che con Deliberazione di Giunta n 120 in data 2/10/2019 sono stati impartiti indirizzi agli uffici in relazione alla durata del periodo in cui può essere assentito il cambio d'uso temporaneo e che tale periodo è stato quantificato in 12 anni coincidenti con la durata dei normali contratti commerciali (6 anni + 6 anni);
- che la medio-piccola struttura di vendita alimentare che andrà ad insediarsi è dotata dei parcheggi pertinenziali necessari;

Preso atto inoltre:

1. che gli interventi soggetti a P.d.C. consistono in:
 - intervento di Mutamento della destinazione d'uso con opere edilizie nella porzione di immobile di proprietà della Immobiliare Girasole srl individuata catastalmente al F. 50, mapp. 259, sub. 5;
 - realizzazione di un parcheggio su area di proprietà del Comune di Vergato individuata catastalmente al F. 50, mapp. 535, sub. 115;
2. che la convenzione prevede che la dotazione di Verde Pubblico, prevista per l'intervento di cambio d'uso venga trasformata, in ulteriore dotazione a Parcheggio e analogamente la cifra dovuta all'Amministrazione come costo dell'area, in quanto già di proprietà pubblica, e quantificata in € 10 al mq, venga anch'essa impiegata per realizzare ulteriori posti auto.
3. che pertanto la superficie complessiva a parcheggio di mq 650 sia realizzata, in una area di proprietà del Comune di Vergato, prossima alla medio-piccola struttura di vendita ed individuata nell'elaborato allegato alla convenzione, individuata catastalmente al F. 50, mapp. 535, sub. 115;

Visti:

gli elaborati progettuali allegati al PdC n. 3/2020, conservati agli atti, in particolare gli elaborati relativi alla realizzazione del Parcheggio Pubblico;

Visto il testo della Convenzione

Ritenuta opportuna la realizzazione del parcheggio pubblico, così come progettato, nell'area già di proprietà comunale, in quanto accresce la dotazione complessiva di parcheggi di dotazione al capoluogo;

Acquisito:

il favorevole parere di regolarità tecnica rilasciato, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" dal Responsabile del competente Servizio tecnico comunale;

Visto:

- il Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- lo Statuto del Comune di Vergato;

Udita la relazione del Consigliere delegato **Petri**, il quale ripercorre i principali passaggi procedurali intervenuti nella precedente seduta di Consiglio, in cui si è provveduto ad adottare la variante a PSC e RUE, mentre nella seduta odierna si provvede ad approvare la variante a PSC e RUE, oltre ad approvare la deliberazione relativa alla convenzione urbanistica che stabilisce anche la durata dell'attività da insediare, prevista in 6 anni più 6, in ossequio alla disciplina contrattualistica commerciale. Verrà inoltre realizzato un nuovo parcheggio che resterà come dotazione aggiuntiva di posti auto.

Il Consigliere **Gnudi** ritiene non dovuto e non necessario il tema della convenzione, non ravvisando nella realizzazione dei parcheggi un interesse pubblico tale da giustificare il sacrificio della corrispondente area a verde. Aveva da tempo richiesto, senza ottenere risposta, quali sarebbero state le scelte alternative al decaduto progetto di sgambatura cani. Oggi la risposta è arrivata ed è deludente. 27 posti auto non rappresentano un interesse pubblico. C'è perplessità sulla legittimità. Sulla durata, va chiarito che la condizione è relativa ad una previsione del PSC sulla ipotetica realizzazione di un polo scolastico. Esprime forte delusione per questo atto e voterà contro.

Con voti espressi per alzata di mano: presenti n. 11 componenti consiliari, votanti n. 11, astenuti n. 0, favorevoli n. 8, contrari n. 3 (Gnudi, Gentilini, Leoni);

DELIBERA

- 1. di approvare** il testo dello schema di convenzione allegato e parte integrante della presente deliberazione
- 2. di demandare** il Responsabile dell'Unità Operativa "*Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Patrimonio*" di procedere alla stipula della convenzione medesima ;
- 3. di dare atto che:**
la presente deliberazione non comporta impegno di spesa
- 4. di dichiarare** ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", la presente deliberazione immediatamente eseguibile, previa separata votazione riportante il seguente esito: presenti n. 11 componenti consiliari, votanti n. 11, astenuti n. 0, favorevoli n. 8, contrari n. 3 (Gnudi, Gentilini, Leoni).

Elenco allegati P.d.C. n. 3/2020

1	Procura PdC	Procura
2	TITOLO EDILIZIO PdC	Mod. titolo edilizio
3	ASSEVERAZIONE PdC	Relaz. Tecn. Ass.
4	Asseverazione altri tecnici PdC	Assev. Termot.
5	Carta identità richiedente	Documento identità
6	Diritti segreteria PdC	Diritti di segreteria
7	Documentazione fotografica PdC	Docum. Fotografica
8	Calcolo contributo di Costruzione PdC	Calcolo contrib.
9	Visure camerali, durc delle imprese presenti in cantiere	Documenti imprese
10	Elaborato grafico TAV01 PdC	Tavola grafica per cambio d'uso
11	Elaborato grafico TAV02 PdC	Layout – L.13/89 abaco inf.
12	Elaborato grafico TAV03 PdC	Elab. graf. parcheggi pubb.
13	Scansione cartigli PdC	Scansione cartigli
14	Dichiarazione elaborato di progetto PdC	Dichiarazione tavola unica
15	Dichiarazione elaborato grafico stato legittimo PdC	Dichiarazione tavola unica
16	Calcolo metrature e preventivi parcheggi P1 PdC	Calcoli e preventivi P1
17	MUR_A.1-D.1 PdC	MUR A1-D1
18	Dichiarazione documentazione acustica PdC	Dichiaraz. integraz acustica
19	Dichiarazione documentazione deroga ferrovie PdC	Dichiaraz. Doc. già' trasm.
20	Dichiarazione documentazione IPRiPI PdC	Dichiaraz. IPRiPI
21	Dichiarazione ONERI PdC	Dichiaraz. versamento
22	Relazione tecnica L10 PdC	Relazione L. 10/91
23	Calcoli prestazione energetica PdC	Calcoli prest. energetica
24	Impianto Meccanico 01 PdC	Tav. grafica macchine CDZ
25	Impianto Meccanico 02 PdC	Tav. graf. radiatori
26	Impianto Meccanico 03 PdC	Tav. graf. schemi funzionali
27	Relazione Elettrico PdC	Relaz. Tecn. Imp. elettrico
28	Quadri elettrici PdC	Schema quadri elettrici
29	Impianto Elettrico 01_PdC	Tavola grafica FMETD
30	Impianto Elettrico 02_PdC	Tavola grafica illuminazione
31	Impianto Elettrico 03_PdC	Tav. graf. rilevaz. incendi
32	Impianto Elettrico 04_PdC	Tav. graf. imp. evaquazione
33	Elenco totale file Pdc	Elenco file allegati

Comune di Vergato

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28 BIS D.P.R. 380/2001 RELATIVO AD INTERVENTO DI CAMBIO D'USO NELL'AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.a3 VERGATO – Via della Repubblica – P.zza XXV Aprile

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno 2020, in Vergato, Via _____,
_____, davanti a me dott. _____,
_____ sono comparsi i signori:

_____, nato _____ il _____ che qui interviene in nome e per conto del
Comune di Vergato (C.F. 01044370375) in qualità di Responsabile dell'Unità Operativa
Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Patrimonio, domiciliata per la sua carica in
Vergato, Piazza Capitani della Montagna, delegato con atto Sindacale n 1 in data
03/01/2020, PG n.00089.

e

_____, nato a _____ (BO) il _____ e ivi residente in _____ n. ___ C.F.
_____, in qualità di legale rappresentante della _____ proprietaria
dell'immobile situato nel Comune di Vergato, via _____ individuato nel vigente PSC
nell'ambito da riqualificare AR.a3 VERGATO – Via della Repubblica – P.zza XXV Aprile,
identificato catastalmente al foglio 50, mappale 259, subalterno 5

di seguito denominato soggetto attuatore;

PREMESSO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30/06/2016, è stato approvato definitivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/2000;
- che con deliberazione consiliare n. 38 del 30/06/2016, è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n.3 del 23.01.2019 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) del comune di Vergato
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del 02/03/2020, è stato approvata la variante V.PSC.2-2019 al Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/00;
- che con deliberazione consiliare n. del 02/03/2020, è stata approvata la variante V. RUE.2-2019 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che il PSC vigente individua l'Ambito da riqualificare AR.a3 VERGATO – Via della Repubblica – P.zza XXV Aprile e nella specifica scheda allegata alle norme, ne disciplina l'attuazione

- Che la scheda AR.a3 allegata alle norme del PSC prevede, attraverso un intervento di rigenerazione, soggetto a piano attuativo, una trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata a realizzare funzioni urbane qualificate, ad integrazione di quelle esistenti
- Che la stessa scheda AR.a3 allegata alle norme del PSC prevede altresì, al punto 4 – Prescrizioni Urbanistiche, lettera f) funzioni ammesse, gli interventi ammissibili in assenza di POC/Accordo Operativo
- Che in particolare *negli edifici esistenti si può prevedere, attraverso intervento diretto convenzionato un cambio d'uso verso usi terziari e di commercio al dettaglio (m-P strutture alimentari e non alimentari) a condizione che tali usi siano temporanei, e comunque coerenti con il progetto di trasformazione di medio-lungo termine, garantendo (anche attraverso idonei strumenti, quali una convenzione che specifichi la durata, eventualmente rinnovabile, degli usi temporanei) di non determinare ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito. La convenzione dovrà prevedere che qualora la tempistica delle trasformazioni di lungo periodo, si dovesse sovrapporre al periodo in cui viene assentito il cambio d'uso temporaneo, l'Amministrazione dovrà prospettare soluzioni alternative per non creare danni economici all'attività economica insediata.*

Che in data 27/02/2020 è stato presentato al Prot. 2346 del Comune di Vergato Permesso di Costruire relativo ad interventi di Mutamento della destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico e opere edilizie, nonché per interventi di Nuova costruzione relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in un parcheggio pubblico.

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'intervento in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al P.d.C. n. 3 del 27/02/2020;

Visti, in atti gli elaborati costituenti il P.d.C. riportati nell' Elenco allegati PdC n. 3/2020 parte integrante della presente convenzione:

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante del P.d.C., da stipularsi tra Comune e la proprietà interessata;

tutto ciò premesso

La proprietà delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell'intervento in menzione, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal P.d.C. n. 3 prot. Unione dei Comuni dell'Appennino bolognese 2346 del 27/02/2020 nell'ambito AR.a3 VERGATO – Via della Repubblica – P.zza XXV Aprile”, d’ora in avanti per brevità denominato “intervento”.
2. L'intervento prevede il cambio d'uso temporaneo di una porzione di immobile, attualmente destinato ad attività manifatturiera artigianale (uso “c1”) in una M-P struttura di vendita alimentare (uso “b.11.1a”) al cambio d'uso sono associate opere edilizie, inoltre è prevista la realizzazione di un parcheggio su area di proprietà del Comune di Vergato.
3. Con la presente convenzione si dovrà pertanto stabilire la durata del cambio d'uso, dal momento che deve trattarsi di uso temporaneo ai sensi della lettera f) del punto 4 della scheda AR.a3 e le modalità attuative degli spazi destinati a dotazioni pubbliche (parcheggio)

ART. 3 BENI OGGETTO DELL'INTERVENTO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel progetto della presente convenzione, sono i seguenti:

Foglio	Mappale	Subalterno	Intestazione
50	250	5	Immobiliare Girasole srl
50	92	115	Comune di Vergato

ART. 4

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELL'INTERVENTO EDILIZIO E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI DOVUTE

1. La superficie complessiva oggetto dell' intervento di cambio d'uso risulta definita nelle seguenti quantità: 850 mq di sc (superficie complessiva), così suddivisa:
 - 630 mq di superficie di vendita SV alimentare;
 - 850 mq di superficie complessiva;
2. Ai sensi dell'art. 3.1.6 del RUE le dotazioni minime relative all'intervento sopra descritto sono le seguenti:
Verde pubblico: $850 \times 0,60 = \text{mq } 510$
Parcheggi pubblici: $850 \times 0,40 = \underline{\text{mq } 340}$
 $\text{mq } 850$
3. La quantità di Verde Pubblico, viene trasformata, per volontà dell'Amministrazione in ulteriore dotazione a Parcheggio utilizzando come parametro di conversione il costo desunto dal computo metrico del progetto dell'Amministrazione Comunale relativo alla realizzazione di uno spazio attrezzato come dotazione a verde pubblico, progetto approvato con deliberazione di Giunta n. 137 del 2018, come specificato all'Art. 8, punto 1, comma 3. Analogamente la cifra dovuta all'Amministrazione come costo dell'area, in quanto già di proprietà pubblica, e quantificata in € 10 al mq, viene anch'essa impiegata per realizzare ulteriori posti auto pari a mq 155, come specificato all'Art. 8, punto 2. Pertanto la superficie complessiva a parcheggio di mq 625 (340 + 143 + 142) sarà realizzata, secondo quanto contenuto nel successivo art. 6 comma 2, in una area di proprietà del Comune di Vergato, individuata nell'elaborato tav. n. 3 di cui al P.d.C.

ART. 5 TITOLI EDILIZI

1. Gli interventi soggetti a P.d.C. consistono in:
 - intervento di Mutamento della destinazione d'uso con opere edilizie nella porzione di immobile di proprietà della Immobiliare Girasole srl individuata catastalmente al F. 50, mapp. 259, sub. 5;
 - realizzazione di un parcheggio su area di proprietà del Comune di Vergato individuata catastalmente al F. 50, mapp. 92, sub. 115;
2. Il soggetto attuatore nomina fin da ora quale suo Referente Unico, titolato ad interloquire impegnativamente con i tecnici comunali per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, il tecnico _____, con studio in _____D, tel: _____, pec: _____

ART. 6 CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ultimato l'intervento edilizio di cui all'art. 5, punto 1, comma 1, dovrà essere presentata dai soggetti attuatori SCEA per l'attestazione della conformità edilizia e agibilità parziale, ai sensi della L.R. n. 15/2013 riferita all'immobile ad uso commerciale.
2. Ultimati i lavori relativi al Parcheggio Pubblico, di cui all'art. 5, punto 1, comma 2, la SCEA sarà completata e tale seconda attestazione diverrà efficace soltanto ad avvenuto perfezionamento del certificato di regolare esecuzione.

ART. 7
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA TEMPORANEITA' DELL'USO

1. Nel rispetto di quanto previsto al *Punto 4 – Prescrizioni urbanistiche, lettera f) Funzioni ammesse*, della *Scheda AR.a3 Vergato – Via della Repubblica – Piazza XXXV Aprile*, allegata alle Norme del PSC l'uso Medio-piccola struttura di vendita alimentare che si andrà ad insediare nell'immobile oggetto di intervento, sarà un uso temporaneo.
2. L'immobile potrà essere pertanto adibito a tale uso per una durata di dodici anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Trascorsi i dodici anni, qualora non sia intervenuta alcuna trasformazione urbanistica dell'ambito, la destinazione d'uso dell'immobile decadrà
3. Ad insindacabile volontà dell'amministrazione attraverso una nuova convenzione si potranno stabilire le condizioni per un ulteriore rinnovo dell'uso temporaneo ed in tal caso non saranno più dovuti oneri di urbanizzazione né standard pubblici.

ART. 8
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Come riportato al precedente art. 5 le aree per le dotazioni territoriali ammontano a mq 625, tale superficie deriva:
 - dall'applicazione del parametro dovuto per i parcheggi pubblici $0,40 \times Sc$, ovvero $0,40 \times mq\ 850 = mq\ 340$;
 - dalla conversione in ulteriore superficie a parcheggio pubblico del valore dell'area, già di proprietà del Comune; infatti il soggetto attuatore compenserà il costo dell'area di mq 850, stimato in € 10,00 al mq per complessivi € 8'500,00; valutando il costo unitario di realizzazione del parcheggio in esame, che ammonta a €/mq 59,50 ($\text{€ } 37.180,00 / 625\ mq = 59,50\ \text{€/mq}$), verranno realizzati ulteriori 143 mq di parcheggio;
 - dalla conversione in parcheggio pubblico della dotazione a verde pubblico, utilizzando come parametro di conversione il costo a mq del progetto di verde pubblico approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n . 137 del pari a €/mq 16,61, pertanto $0,60 \times mq\ 850 = 510\ mq \times \text{€/mq } 16,61 = \text{€ } 8'471,10 / 59,90\ \text{€/mq} = 142\ mq$ ulteriori parcheggi da realizzare;
2. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire il progetto descritto negli elaborati progettuali parte integrante del P.d.C. e a presentare a fine lavori la contabilità dei lavori stessi utilizzando i prezzi unitari desunti dal preventivo più economico tra i tre acquisiti e conservati agli atti.
3. Il costo complessivo di dette opere, computato con i valori del preventivo più economico tra i tre acquisiti e conservati agli atti è previsto in Euro. 33'800,00 iva, spese tecniche e altri oneri esclusi.
4. Per quanto attiene alle modalità e tempi di realizzazione, collaudo, cessione e presa in carico delle opere si applica la disciplina definita dalla presente convenzione .
5. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, già di proprietà comunale, sarà presa in carico dal Comune dopo la presentazione del certificato di regolare esecuzione. A garanzia della realizzazione a regola d'arte delle opere, il soggetto attuatore manterrà in essere la garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 14, punto 6 per ulteriori 24 mesi successivi alla presentazione del certificato di regolare esecuzione.

Art. 9

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e si compone, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della Legge n. 10 del 28/01/1977, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese per Opere di Urbanizzazione Primaria, per le Opere di Urbanizzazione Secondaria e di un contributo commisurato al Costo di Costruzione, in applicazione degli artt. 6 e 18 della precitata Legge n. 10/77.
2. Ai sensi dell'art. 29 della Legge regionale n. 15/2013, il contributo di costruzione, costituito da oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria nonché dalla quota del costo di costruzione, va corrisposto sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.

ART. 10

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. Tutte le opere incluse nel progetto, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Permesso di Costruire.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle dotazioni a parcheggio sono definite nel progetto validato mediante approvazione dello stesso con Deliberazione di Consiglio Comunale e successivo rilascio di permesso di costruire.
3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. L'alta sorveglianza sull'attuazione dell'intervento sarà invece effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune nella persona del Responsabile dell'Unità Operativa Lavori Pubblici e Manutenzioni. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.
5. Tutte le opere previste dell'intervento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire.
6. La realizzazione delle dotazioni a parcheggio deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente all'intervento sull'edificio privato.
7. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione.
8. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del soggetto attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.
9. Il rilascio del Permesso di Costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo per la realizzazione del Parcheggio Pubblico di dotazione. Il soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione delle opere oggetto di permesso di costruire e a sostenere maggiori costi per la realizzazione delle opere medesime, rispetto al computo metrico presentato a corredo del progetto, dovuti ad imprevisti, che dovranno essere assorbiti direttamente dal Soggetto Attuatore.
10. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo del parcheggio pubblico è soggetto alla verifica e validazione, del Settore Lavori Pubblici. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:
 - al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e suoi complementi;
 - ai capitolati speciali d'appalto delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;

- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

ARTICOLO 11
OPERE DI URBANIZZAZIONE
MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette alla emissione di certificato di regolare esecuzione (importo delle opere inferiore a 500.000 euro) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione e secondo quanto indicato al comma 5 successivo.
2. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico (Settore Urbanistica) ed al responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di pubbliche (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.
3. La vigilanza in corso dell'opera compete al Responsabile dell'Unità Operativa Lavori Pubblici, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte Comune.
4. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; il certificato di regolare esecuzione che ne deriva, a cura del Direttore dei Lavori, costituisce un documento unico e deve essere completo di tutti i documenti elencati al successivo punto 5.
5. Il certificato di regolare esecuzione dovrà sancire, prima della messa in esercizio del parcheggi, comprese tutte le opere annesse, la rispettiva regolarità. A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare un'apposita relazione, corredata dal processo verbale di visita, che contenga:
 - una dettagliata descrizione dell'intervento oggetto di collaudo,
 - il riferimento agli atti autorizzativi,
 - la documentazione che accerti l'ottemperanza alle prescrizioni temporali stabilite alle prescrizioni tecniche esecutive (supportata anche con immagini fotografiche) che riscontri la conformità tecnica dell'opera al progetto esecutivo approvato e alleggi obbligatoriamente gli elaborati "as built" per l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti, oltre alle distanze principali degli stessi dai confini dell'area.
 - L'importo esatto di ciascuna opera oggetto del collaudo inclusi i sottoservizi suddivisi per tipologia (raccolta acque, rete impianti di illuminazione pubblica, ecc.)
 - Il nulla-osta del futuro gestore dei sottoservizi, circa la regolarità delle opere per la presa in carico del servizio a far data dal collaudo se ricorre il casoLa relazione appena descritta, costituisce condizione indispensabile per la messa in esercizio delle reti e del parcheggio e la data di detta relazione sarà riportata nell'inserimento a cespite delle opere.
6. Contestualmente alla data prevista di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi, arbusti, semina) dandone comunicazione scritta al ROU per le necessarie verifiche.
7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, Direttore dei Lavori, Impresa esecutrice.

8. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto precedente, il soggetto attuatore e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine dei lavori del Permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione
9. L'attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al ROU e allo stesso Direttore dei Lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il ROU dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 17.
10. Entro 30 giorni dalla data di fine lavori il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al Responsabile dell'Unità Operativa Lavori Pubblici del Comune gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, sia su base informatica sia in formato cartaceo.
11. Il certificato di regolare esecuzione ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione, secondo quanto specificatamente previsto dal D.P.R. 207/2010, trascorso tale termine, il certificato si intende tacitamente approvato anche se non sia intervenuto l'atto formale di approvazione da parte del ROU entro due mesi dalla scadenza del termine di due anni.
12. Sino alla presa in carico delle opere, da attuarsi al momento dell'emissione del certificato di regolare esecuzione, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il termine in cui il certificato di regolare esecuzione diviene definitivo, il soggetto attuatore è garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari con le garanzie stabilite al successivo Art. 14.
13. La presentazione del certificato di regolare esecuzione, ancorchè provvisorio, comporta la presa in carico manutentiva da parte del Comune, e l'acquisizione della proprietà delle opere con conseguente apertura all'uso pubblico delle stesse.
14. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.
15. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
16. L'area sulla quale sarà realizzato il parcheggio è già di proprietà del Comune di Vergato, pertanto non è necessario mettere a carico del soggetto attuatore le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione.
17. Per la realizzazione delle aiuole o comunque delle fasce piantumate all'interno del parcheggio pubblico valgono le seguenti disposizioni:
 - L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al punto precedente, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 14, per un importo che in via cautelativa è stabilito in € 20.000.

ART. 12 VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale al progetto, dovrà essere preventivamente presentata mediante variante al P.d.C. Eventuali varianti non sostanziali al progetto del parcheggio pubblico dovranno essere preventivamente ed espressamente autorizzate dal ROU che stabilirà eventuali misure di compensazione economica nel caso in cui le varianti comportassero un risparmio per il soggetto attuatore

ART.13

PRESCRIZIONI

1. Il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di rilascio del P.d.C. oggetto della presente convenzione.

ART. 14 GARANZIE

1. Il valore lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, sarà desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Permesso per Costruire. Detto importo non comprende I.V.A, spese tecniche e per il coordinamento della sicurezza
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Vergato, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a euro 50'000,00, (corrispondente al 130% dell'importo lordo e ivato delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.
4. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.
5. L'ammontare della fideiussione di cui al comma 2 ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto, con maggiorazione del 30% sulla differenza.
6. A garanzia degli obblighi di cui all'art. 8, punto 5, all'atto della presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere mantenuta garanzia fideiussoria, di importo pari ad € 20.000 per provvedere ad eventuali ripristini e riparazioni, che si rendessero necessarie a causa di una cattiva realizzazione delle opere e derivanti dal non attecchimento delle essenze arboree ed arbustive previste. Tale fidejussione dovrà avere le stesse caratteristiche della fidejussione di cui ai precedenti e successivi punti.
7. Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Vergato dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.
8. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

ART.15 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
3. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
4. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; la fideiussione verrà escussa per intero;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate

ART. 16 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione di cui al punto 2 dell'art. 14, potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore e verrà svincolata all'atto della presentazione del certificato di regolare esecuzione.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 50% ed oltre l'80% del totale del valore lordo come determinato all'art.18 c. 1 e 5, al netto della maggiorazione del 30%.
3. La fideiussione di cui al punto 6 dell'art. 14 dovrà rimanere valida per i 24 mesi successivi alla presentazione del Certificato di regolare Esecuzione, anche in caso di escussione, salvo diversi futuri accordi tra le parti

ART. 17 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 18 SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Vergato, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori.
2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree su cui verrà realizzato il parcheggio pubblico di cui alla presente convenzione sono intestate al Comune di Vergato.

ART. 19
RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Vergato vigenti alla data di approvazione del Permesso di Costruire.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

ART. 20
ELENCO ALLEGATI

Tav. 03 Progetto Parcheggio Pubblico
Elenco allegati PdC n. 3/2020

COMUNE DI VERGATO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA

Delibera nr. 5 Data Delibera 02/03/2020

OGGETTO

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AD INTERVENTO DIRETTO
CONVENZIONATO IN COMPARTO AR.A3 VERGATO - VIA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA XXV
APRILE**

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

**IL
RESPONSABILE
DEL SETTORE**

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere :
FAVOREVOLE

Data 02/03/2020

IL RESPONSABILE DI UNITÀ OPERATIVA
Katia Lenzi



COMUNE DI VERGATO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 5 del 02/03/2020

OGGETTO:

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AD INTERVENTO DIRETTO
CONVENZIONATO IN COMPARTO AR.A3 VERGATO - VIA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA XXV
APRILE**

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto.

FIRMATO
IL VICE SINDACO
POZZI STEFANO

FIRMATO
IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. DEODATI MICHELE

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