

PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell'Art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n°20 integrato dalla L.R. 6 luglio 2009 n°6, per la realizzazione di parcheggi pubblici, con modifica della strumentazione urbanistica vigente – RUE , relativamente alla zona artigianale di Via Romagnoli - “Castel Bentivoglio ovest”

Tra

- Comune di Bentivoglio rappresentato dall' Arch. Natascia Franzoni Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Bentivoglio, nata a Bentivoglio (Bo) il 30/12/1971, e domiciliata per la carica in Bentivoglio, Piazza della Pace n°1 che interviene e agisce in questo atto unicamente nella qualità di e quindi in rappresentanza del “COMUNE DI BENTIVOGLIO” autorizzata in conformità dei disposti dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e ai sensi dello Statuto Comunale, nonché in forza dell'art.73 -75 del vigente “Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e sulla disciplina dei concorsi e altre procedure di assunzione” approvato con deliberazione di G.C n°208 del 28/12/2006 e di decreto Sindacale di nomina n. prot. 20770 del 29/12/2011 e per dare esecuzione alla deliberazione del Giunta Comunale n°..... (di seguito denominata Amministrazione Comunale);

- Società' SIVIERO MARIA DI VISANI GIORDANO FORTUNATO & C. S.N.C. , rappresentata dal legale rappresentante in carica Sig. Gabriele Visani nato a Bologna il 27/6/1967 - cod. fisc. VSNGL67H27A944J, con sede in Bologna, via Porrettana n. 13, p. iva 00582471207 (di seguito denominato Attuatore);

Premesso che :

- a) il Comune di Bentivoglio è dotato di PSC e RUE approvati rispettivamente in data 30.08.2012 con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 35 e n. 36;
- b) che la società Siviero Maria di Visani Giordano Fortunato & C. S.n.c. (di seguito “Attuatore”) è proprietaria di due fondi limitrofi a destinazione industriale con annesso capannone, situati rispettivamente in Bentivoglio (BO), via Romagnoli n. 19 (estremi catastali: foglio 34, mappali 3, 4, 191 e 231) e via Romagnoli n. 17 (estremi catastali: foglio 34, mappali 166 e 167);

c) che la summenzionata società, facente capo al gruppo industriale G7 operante nel settore alimentare, e più particolarmente operante nella produzione e rivendita di gelati, intende dar corso ad un programma di sviluppo del medesimo gruppo con obiettivi di adeguamento degli impianti a superiori standard qualitativi e tecnologici e di miglioramento della qualità oltre che del valore aggiunto della propria produzione, con ciò attuando investimenti miranti a:

- acquisizione strutturale e funzionale di un ulteriore stabilimento confinante con quelli summenzionati [situato in Bentivoglio (BO), via Romagnoli, n. 17 (estremi catastali: Foglio 34, mappale 166)], nella dovuta precisazione che il fabbricato è già attualmente disponibile;
- adeguamento e ampliamento dei fabbricati esistenti;
- inserimento di nuove macchine e attrezzature per il potenziamento e l'ottimizzazione delle linee produttive;
- riqualificazione della viabilità interna ed esterna;

d) che la riqualificazione della viabilità interna ed esterna, segnatamente, risponde all'esigenza:

- di servire gli impianti dell'azienda anche con mezzi pesanti o di grandi dimensioni;
- di consentire la sosta di veicoli in prossimità di uno dei tre fabbricati oggetto di riqualificazione industriale e produttiva, in funzione della destinazione dello stesso a spaccio aziendale, impiegando aree private come parcheggi ad uso del pubblico per chi accederà al summenzionato spaccio;
- di consentire un più razionale accesso, stazionamento e deflusso dei veicoli di dipendenti e utenti;
- di implementare le aree destinate a parcheggio pubblico nella zona industriale Castello di Bentivoglio Ovest, sopperendo a una certa carenza di spazi a ciò deputati lungo la viabilità che conduce, tra gli altri, ai fabbricati di proprietà dell'Attuatore;

e) che l'Attuatore sta intrattenendo rapporti con l'Amministrazione Comunale al fine di uniformare la propria attività imprenditoriale al disegno urbanistico delineato dallo stesso Ente, con lo scopo particolare di soddisfare le reciproche esigenze correlate alla miglior gestione della viabilità nella zona industriale Castello di Bentivoglio; dal punto di vista dell'Ente, tali esigenze si concretizzano nell'obiettivo di realizzare in loco un generale

decongestionamento del sistema dei parcheggi pubblici attualmente piuttosto congestionato;

- f) che in questo ambito di confronto l'Attuatore ha manifestato il proprio interesse a utilizzare il sedime stradale costituito dall'area destinata a parcheggio pubblico di lottizzazione antistante i fabbricati facenti capo al gruppo G7 [trattasi di n° 10 (dieci) posti auto dislocati in prossimità dell'attuale accesso ai fabbricati di cui ai civici di via Romagnoli n. 17 n. 19 – si veda all. "C"], mediante una generale riqualificazione dello stesso che preveda la liberazione dal suddetto vincolo di destinazione. L'Attuatore ha altresì manifestato interesse alla riorganizzazione degli accessi esistenti mediante costituzione di nuovi passi carrai e/o ampliamento di quelli esistenti a servizio dei fabbricati medesimi. Infine, a fronte di tale interessamento, l'Attuatore ha prospettato, sempre nell'area antistante i fabbricati facenti capo al gruppo G7, una riqualificazione della sede stradale ed, in particolare dell'esistente rotatoria "a racchetta", anche al fine di agevolare il transito di mezzi pesanti o di grandi dimensioni e le manovre di carico e scarico, il tutto sempre a garanzia di una migliore fruibilità della zona interessata;
- g) che, parimenti, in questo ambito di confronto l'Amministrazione Comunale ha manifestato il proprio interesse a dar corso all'esistente programma di espansione delle aree di parcheggio della zona industriale di Castello di Bentivoglio Ovest, mediante realizzazione, di nuovi posti auto pubblici attrezzando parzialmente a ciò la striscia di area verde di proprietà comunale posta al centro della viabilità di accesso alla lottizzazione industriale (via Romagnoli), con uso degli spazi esistenti e senza abbattimento di alberature, previo approvazione delle varianti urbanistiche a ciò funzionali. Che l'Attuatore si è rende disponibile a realizzare a propria cura e spese questo adeguamento funzionale;
- h) che la realizzazione dei suddetti parcheggi pubblici, posta in carico all'Attuatore, oltre a costituire giusta compensazione della soppressione dei parcheggi attualmente esistenti nell'area antistante i fabbricati facenti capo al gruppo G7, attua un assetto del territorio comunale coerente con gli obiettivi strategici già individuati negli atti di pianificazione esistenti oltre che di rilevante interesse per la comunità locale, permettendo l'ordinato sviluppo urbanistico della zona industriale Castello di Bentivoglio Ovest nel rispetto dei contenuti fondanti le politiche del territorio riferiti ai singoli ambiti e sub-ambiti interessati da attività edificatoria.

L'interesse pubblico a tale intervento si sostanzia in particolare nell'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un numero di posti auto pubblici superiore rispetto a quella derivante dalla rinuncia ai posti auto esistenti ed i costi per l'intervento compensano gli oneri amministrativi necessari al conseguimento delle varianti urbanistiche che consentono l'attuazione degli interventi prospettati.

In termini di viabilità, la realizzazione dei nuovi posti auto si colloca in un'area caratterizzata oggi da particolare sofferenza per quanto riguarda la reperibilità di parcheggi pubblici nelle ore di lavoro. Inoltre l'ordinata regolazione degli spazi e l'attenuazione, anche parziale, della richiamata sofferenza di posti auto costituiscono fattori di prevedibile miglioramento della viabilità e fruibilità nonché dell'accrescimento del pregio della lottizzazione;

- i) che, altresì, l'attuazione dei suddetti interventi garantisce alla collettività investimenti attualmente non realizzabili per l'Amministrazione Comunale o comunque non rientranti nelle sue prospettive di investimento a breve e medio termine;
- j) che con apposita istanza depositata il 12/10/2012 prot 15642 l'Attuatore ha richiesto l'attivazione di un procedura concertativa ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, allo scopo di procedere celermente alla realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi esplicitati ai punti precedenti;
- k) che è interesse del Comune di Bentivoglio provvedere alla modifica della strumentazione urbanistica vigente al fine di adeguare gli elaborati costituenti il regolamento Urbanistico ed Edilizio vigente (RUE) autorizzando il nuovo assetto distributivo della dotazione di parcheggi pubblici dell'area industriale, allo scopo di attivare con sollecitudine gli interventi sulla viabilità già citati al precedente punto g) e h) e rispondere contestualmente in modo compiuto ed in tempi rapidi alle esigenze del soggetto *Attuatore*;

considerato altresì che:

- l) L'art. 18 della L.R. Emilia Romagna n. 20/2000 e s.m.i. consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti

dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene quanto segue.

Art. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente atto e si intendono qui espressamente richiamati.

ART 2 - Oggetto e finalità dell'accordo

Il presente accordo è destinato ad accedere, a norma dell'art. 18, L.R. n. 20/2000 e smi., alla variante al Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) vigente.

Il presente Accordo ha in particolare per oggetto i seguenti punti:

- a) la realizzazione, da parte del soggetto Attuatore, degli interventi di sistemazione a parcheggio di un'area di proprietà pubblica (aiuola spartitraffico) ubicata lungo la via Romagnoli, secondo il progetto di massima individuata nell'elaborato grafico e relativo computo metrico, allegati al presente (all. "A" e "B");
- b) la riqualificazione della sede stradale ed in particolare dell'esistente rotatoria "a racchetta" antistante i fabbricati facenti capo al gruppo G7 anche al fine di agevolare il transito di mezzi pesanti o di grandi dimensioni e le manovre di carico e scarico (all. "D") ;
- c) la cessione gratuita al Comune di Bentivoglio, di parte delle area cortilive di proprietà del soggetto Attuatore individuata al foglio 34 mappali 332, 333, 334, 335 e parte del mappale 166 che sarà oggetto di apposito frazionamento, destinata a sede stradale, ma ad oggi ancora catastalmente parte integrante delle aree di pertinenza del fabbricato industriale esistente e oggetto di ampliamento;
- d) l'attivazione della necessaria procedura di variante alla strumentazione urbanistica vigente al fine di adeguare gli elaborati costituenti il RUE per legittimare la nuova dotazione di parcheggi pubblici dell'area industriale.

Art. 3 – Impegni del soggetto attuatore

1. L'Attuatore si impegna a progettare e realizzare a propria cura e spese, le seguenti opere infrastrutturali già individuate all'Art. 2, punti a), b) e c) precedenti:

a) n. 16 (sedici) posti auto pubblici complessivi in corrispondenza della striscia di area verde di proprietà comunale, a prevalente uso di spartitraffico centrale, posta al centro della viabilità di accesso alla lottizzazione industriale (via Romagnoli), con uso degli spazi esistenti e senza abbattimento di alberature (secondo il progetto di massima e relativo computo metrico estimativo allegato al presente accordo rispettivamente con la lettera "A" e "B" da cui sono desumibili senza equivoci i materiali impiegati ai fini del controllo qualitativo dell'opera da eseguire ed il costo finale dell'intervento).

L'Attuatore presenterà, il progetto esecutivo del suddetto intervento entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo.

Tale progetto verrà opportunamente avallato mediante determina dirigenziale entro e non oltre 1 (un) mese dalla presentazione di cui al precedente comma; l'atto di approvazione costituirà anche autorizzazione ad eseguire i lavori su area pubblica.

La realizzazione dei suddetti parcheggi avverrà, nel rispetto delle procedure di cui al d.p.r. n. 380/2001, al d.lgs. n. 163/2006 e ss. modifiche e nel rispetto della legislazione vigente più in generale, entro 8 (otto) mesi dalla data di approvazione della suddetta determina dirigenziale; a lavori ultimati, da comunicarsi secondo modalità di rito, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente al collaudo delle opere; dopo il collaudo delle opere, ogni responsabilità correlata alla gestione e manutenzione delle medesime passerà in capo al Comune di Bentivoglio.

Prima dell'inizio dei lavori, l'Attuatore presenterà garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (secondo lo schema approvato con D.G.C n°...del 8/11/2012) di importo corrispondente alla spesa da sostenere per gli stessi (corrispondente ad € 35.644,40 (trentacinquemilaseicentoquarantaquattroeuro,40) come desumibile dal computo metrico allegato al presente accordo – all. "A" quale parte integrante e sostanziale); tale fideiussione sarà svincolabile solo una volta espletato favorevolmente il collaudo delle opere, nonché una volta conclusa la formale cessione delle aree di cui alle successive lettere b) e c) del presente articolo e dovrà intendersi tacitamente rinnovabile alla scadenza sino a che tale adempimento non sarà compiuto. La fideiussione dovrà intendersi prestata anche espressamente come garanzia per eventuali danni alle infrastrutture pubbliche presenti nel luogo dell'intervento e comunque per una estensione non superiore a 10 (dieci) m. di distanza dall'area perimetrale oggetto di intervento.

L'inizio dei lavori legittimato con la determina di cui sopra (art. 4 lettera a) sarà subordinato alla fisica disponibilità in capo all'Attuatore delle aree di proprietà pubblica in condizioni idonee alle previste attività di trasformazione edilizia, e sarà condizionato dall'assenza di ostacoli operativi all'accantieramento, avuto riguardo anche alle determinazioni ed ai nulla-osta delle più varie autorità implicate nella approvazione dell'assetto urbanistico prospettato;

- b) riqualificare l'intera sede stradale e relativo manto d'asfalto antistante i fabbricati facenti capo al gruppo G7 con riferimento particolare anche all'esistente rotatoria "a racchetta", il tutto come da stralcio progettuale (all. "D") , sempre a garanzia - pur nell'ambito della sua razionalizzazione all'interno del contesto produttivo di prossima realizzazione - della pubblica fruibilità della zona interessata;
- c) eseguire, una volta completati tutti i lavori edili relativi al fronte strada dei fabbricati di proprietà della G7 corrispondenti ai civici 17 e 19 di Via Romagnoli, tutte le operazioni di frazionamento catastale necessarie per individuare la sede stradale rispetto alle aree private;
- d) cedere gratuitamente al Comune di Bentivoglio tutte le suddette aree che pur costituendo sede stradale risultano ad oggi ancora in proprietà al soggetto Attuatore, sostenendo per intero tutti gli oneri relativi ai frazionamenti e atti notarili necessari all'attuazione delle previsioni contenute nel presente accordo;

Art. 4 – Impegni del Comune

A fronte degli impegni assunti dal soggetto attuatore il Comune si impegna a recepire i contenuti del presente accordo adottando, entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, una Variante urbanistica al RUE ed avente ad oggetto la rifunzionalizzazione delle dotazioni territoriali a servizio della lottizzazione industriale Castel Bentivoglio Ovest, mediante modifica cartografica degli elaborati del RUE consistente nella nuova individuazione di parcheggi pubblici nell'Ambito Produttivo sovracomunale esistente (ASP-B) coerentemente con quanto indicato al precedente art 3.

Art. 5 – Norme finali

- a) Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dall'Attuatore per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento. L'Attuatore si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo,

che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti o modifiche.

b) Le Parti espressamente convengono che gli impegni assunti dall'Attuatore con la sottoscrizione del presente accordo sono condizionate al suo esatto recepimento nella variante al RUE che verrà approvata dal Comune.

Pertanto, nel caso in cui la variante al RUE approvata non recepisca integralmente i contenuti del presente accordo, esso si intenderà automaticamente risolto, con la conseguenza che tutte le obbligazioni derivanti dal medesimo verranno meno per entrambe le Parti, che non avranno più nulla a pretendere l'una dall'altra per alcun titolo o ragione. Inoltre, tale conseguenza discenderà espressamente dalla mancata adozione entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, della detta variante al RUE.

c) Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 11, L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

d) Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, ivi comprese le spese per il trasferimento delle aree al Comune, sono a carico del soggetto attuatore.

e) Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

Art. 6 - Controversie - Foro competente

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione al presente accordo sarà competente il Giudice amministrativo ai sensi dell' art. 11 della L. n. 241/1990.

Art. 7 – Allegati

1. Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritti dalle parti, i seguenti elaborati:

- computo metrico estimativo e relativo progetto di massima per la realizzazione dei posti auto di preventivata realizzazione nell'area industriale di Castello di Bentivoglio Ovest – allegati rispettivamente con la lettera “A” e “B”;
- stralcio planimetrico con individuazione del numero di parcheggi ubicati innanzi i fabbricati facenti capo al gruppo G7 nell'area industriale di Bentivoglio (BO) – all. “C”;
- stralcio progettuale lavori di riqualificazione della sede stradale innanzi i fabbricati facenti capo al gruppo G7 nell'area industriale di Bentivoglio (BO) – all. “D”.

Letto, approvato e sottoscritto in n. _ (____) originali, uno per ciascuno dei sottoscrittori, alle ore _____ del giorno _____

Comune di Bentivoglio

Societa' Siviero Maria di Visani Giordano Fortunato & c. S.n.c.
