



**ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sessione straordinaria - I Convocazione

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO RELATIVO ALL'AREALE APC.SG_II (POSTO NEL CAPOLUOGO) DENOMINATO "VILLA CONTI SUD" E DELLA RELATIVA VAS-VALSAT, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, addì **VENTINOVE** del mese di **luglio**, alle ore **20:00** e **seguenti** nella sala consiliare a porte chiuse previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale vigente, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

N.	Componente	Presente	N.	Componente	Presente
1	PELLEGATTI LORENZO	S	10	BONZAGNI DAVIDE	S
2	COTTI TOMMASO	N	11	MARINO ERNESTO	S
3	FURLANI FRANCESCO	N	12	MARCHESI RENATO	S
4	ACCORSI SARA	S	13	BOTTAZZI MIRCO	S
5	VANELLI SERGIO	S	14	BARBIERI CHIARA	S
6	MAZZOLI GIANCARLO	S	15	FOSCHIERI STEFANO	S
7	RIGHI ROBERTA	S	16	CASAGRANDE PAMELA	N
8	MERICIO GIAN PIERO	S	17	EPIFANI CARMELA	S
9	GUZZETTI FABIO	S			

Totale Presenti: 14

Totali Assenti: 3

Sono presenti gli Assessori: JAKELICH MASSIMO, AIELLO ALESSANDRA, BRACCIANI ALESSANDRO

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA NECCO STEFANIA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, MARINO ERNESTO invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.



OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO RELATIVO ALL'AREALE APC.SG_II (POSTO NEL CAPOLUOGO) DENOMINATO "VILLA CONTI SUD" E DELLA RELATIVA VAS-VALSAT, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;
- le successive varianti apportate ai piani PSC e RUE che non hanno apportato alcuna modifica agli areali di possibile espansione originariamente individuati nei suddetti strumenti;

Richiamata la legge regionale 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore dalla data del 01/01/2018, che prescrive, all'art. 3, comma 1, che i Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della L.R. 20/2000 (PSC/RUE), avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente (approvazione del Piano Urbanistico Generale, PUG) entro il termine perentorio di tre anni dalla entrata in vigore della legge, già prorogato di un anno (1.1.2022) e lo concludono nei due anni successivi (1.1.2024).

Considerato che:

- dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (sopra richiamati), il Comune, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 "Accorso operativo", e promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, mediante la procedura prevista dall'art. 4, commi 1, 2 e 3;

- il Consiglio Comunale, ai sensi del comma 2, art. 4 della LR 24/2017, può stabilire nell'ambito di una delibera di indirizzi, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e permessi di costruire convenzionati avanzate dai soggetti interessati;

Viste:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, con la quale il Comune ha inteso fornire le linee guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica generale, con specifico riferimento alla declinazione del "contributo di sostenibilità" richiesto dalla pianificazione urbanistica vigente;

- la delibera di Giunta n. 151 del 12/10/2018 con la quale, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, il Comune ha approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "Manifestazioni di interesse" per l'attuazione del PSC vigente tramite Accordi Operativi;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 con la quale, ai sensi del comma 2, dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha approvato l'atto di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente ed ha definito i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai soggetti interessati;

- la delibera della Giunta Comunale n. 189 del 29/11/2019 con la quale è stato costituito l'Ufficio di Piano ai sensi degli artt. 55 e 56 della L.R. 24/2017;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 42 DEL 29/07/2021

Considerato che:

- sugli areali corrispondenti all'ambito denominato "Villa Conti Sud" è stata depositata una manifestazione di interesse con prot. 132 del 03/01/2019, poi brevemente individuata come "Manifestazione n. 28";
- nel merito della suddetta manifestazione n. 28 il Consiglio Comunale si è espresso fornendo gli indirizzi per l'attuazione e fornendo i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico (con specifico richiamo alla Scheda n. 5, dell'Allegato A agli Indirizzi forniti con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019);

Preso atto che:

- con protocollo n. 46389 e n. 46391 e seguenti del 04/11/2019 è stata consegnata la proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito denominato "Villa Conti Sud", che coinvolge l'ambito APC.SG_II posto nel Capoluogo;
- nelle more della valutazione istruttoria e per mero obbligo procedurale stabilito dall'art. 38, comma 6 della L.R. 24/2017, il Servizio urbanistica ha provveduto alla pubblicazione degli elaborati costituenti la proposta sul sito internet istituzionale del Comune;
- tale proposta è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto negoziale e pre-istruttoria con l'Amministrazione di cui al comma 7 dell'art. 38, LR 24/2017;
- In data 05/05/2020, con prot. 15062, in data 07/07/2020 con prot. nn. 24378 e 24380 e in data 09/07/2020 prot. nn. 24857 e 24860 sono state prodotte le integrazioni e gli aggiornamenti degli elaborati;
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto attuatore proponente di attuare gli obiettivi del PSC, come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata deliberazione consiliare n. 32/2019 configurando un'importante risultato in termini di mobilità sostenibile in quanto è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a diretto servizio della vicina Stazione Ferroviaria Metropolitana (SFM);
- la Giunta Comunale si è espressa, ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, con Delibera n. 104 del 10/07/2020;

Dato atto che:

- con protocollo n. 27226 e n. 27228 del 27/07/2020, sono stati integrati gli elaborati della proposta di Accordo Operativo sulla base delle indicazioni del punto 5 della Delibera di Giunta Comunale n. 104 del 10/07/2020, atti a raggiungere le caratteristiche di domanda di titolo abilitativo sia per le opere di interesse pubblico (parcheggio e viabilità), che per quelle di interesse privato previste nella proposta di Accordo Operativo, così come disciplinato dal comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- la proposta di accordo operativo, comprensiva di tutti gli allegati comprensivi i documenti di Vas-Valsat, è stata depositata presso la sede comunale per 60 giorni;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 304 del 02/09/2020, data da cui sono incominciati a decorrere i 60 giorni del deposito, ed è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune;
- per tutta la durata del deposito, dal 02/09/2020 al 01/11/2020, la proposta di accordo operativo è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune;
- contemporaneamente la proposta di accordo operativo, con tutti gli allegati compresi i documenti di Vas-Valsat, sono stati trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali per acquisire il parere di competenza e al Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM), con lettera pg. 32053 del 02/09/2020;
- nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri degli enti competenti:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 42 DEL 29/07/2021

- Hera S.p.A. (prot. 58459 – 23914 del 21/06/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 24371 del 22/06/2021);
- Consorzio della Bonifica Renana (prot. 10066 del 02/07/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 26366 del 02/07/2021);
- AUSL (prot. 0062456 del 21/06/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 24312 del 22/06/2021 e prot. 29201 del 21/07/21);
- Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano (prot. 0050490 del 09/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 33424 del 10/09/2020);
- RFI – Rete Ferroviaria Italiana (prot. 2547 del 13/05/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 18103 del 13/05/2021);
- Snam (prot. 93/20-GUA del 03/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 33069 del 08/09/2020);
- Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio (prot. 27627 del 17/12/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 48561 del 18/12/2020);
- ARPAE, Sezione di Bologna (prot. 6398 del 05/05/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 6740 del 23/02/2021);
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Bologna (prot. 21053 del 18/11/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 44186 del 18/11/2020);
- I pareri sopra descritti sono stati espressi anche in merito ai titoli abilitativi e gli stessi sono recepiti in fase attuativa.
- Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) in data 22/07/2021, Parere Positivo condizionato al recepimento di alcune prescrizioni, riportate integralmente nel verbale inviato dalla Città Metropolitana in data 26/07/2021 pg. 45588, pervenuto al nostro pg. 29881 del 27/07/2021,
- Al verbale del CUM viene allegato l'atto del Sindaco Metropolitano n. 196 del 21/07/2021 e relativi allegati costitutivi;

Verificato che, ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CUM, il Consiglio Comunale approva il progetto autorizzando la stipula dell'Accordo Operativo e decidendo in merito alle osservazioni presentate;

Dato atto che:

- tutte le prescrizioni espresse nei pareri degli enti sono recepite nei progetti attuativi,
- nell'elaborato "Relazione" sono state proposte le controdeduzioni alle prescrizioni espresse dal CUM del 22/07/2021 in merito al procedimento urbanistico,
- nell'elaborato "Dichiarazione di Sintesi" sono state proposte le controdeduzioni alle prescrizioni espresse dal Sindaco Metropolitano nell'atto n. 196 del 21/07/2021 in merito alla procedura di Valsat,
- sulla base della "Relazione" e del "Documento di Sintesi", il testo dell'Accordo Operativo, con il relativo allegato "Obblighi convenzionali" e alcuni elaborati allegati alla proposta di Accordo Operativo sono stati aggiornati;

Dato infine atto che sulla base della concertazione svolta con l'Amministrazione Comunale, dei pareri degli enti e del verbale del CUM, l'Accordo Operativo, come riportato nell'elaborato 'Relazione' ha i seguenti contenuti:

- Ambito APC.SG_ Il posto nel Capoluogo;
- Complessivamente la superficie territoriale interessata dal piano ammonta a St = 11.296 mq;
- la SU complessiva, a destinazione commerciale alimentare, è pari a 1.711 mq, per una superficie di vendita (SV) pari a 1.039 mq;
- realizzazione del primo tratto dell'anello viabilistico a nord del capoluogo;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 42 DEL 29/07/2021

- Impegno del soggetto attuatore, attraverso il contributo di sostenibilità, di realizzare, come opera di interesse pubblico, il parcheggio pubblico di oltre 200 posti auto, lungo via Astengo, al servizio della limitrofa Stazione Ferroviaria Metropolitana;
- L'Accordo Operativo, nella sua versione definitiva, è composto dai seguenti documenti:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
1	a0.1 - Relazione del Progetto Urbano	26/07/2021	29653
2	a0.2 - Relazione delle Opere di Urbanizzazione	18/05/2021	18555
3	A0.3 – Documentazione Catastale	07/07/2020	24380
4	A0.4 – Documentazione fotografica	04/11/2019	46389
5	A0.5 – Relazione idraulica	17/06/2021	23734
6	A0.5.1 – Relazione di sicurezza idraulica D.G.R. 1300/2016	17/06/2021	23734
7	A0.6 – Relazione geologica	04/11/2019	46389
8	A0.6.1 – Integrazione alla relazione geologica	01/12/2020	46053
9	A0.7 – Relazione di prevenzione incendi	04/11/2019	46389
10	A0.8 – Relazione sull'attività DGR 2014	04/11/2019	46389
11	A0.9 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	09/07/2020	24860
12	A0.10 - Computo metrico estimativo Opere di Infrastrutturazione costituenti Contributo di Sostenibilità	18/05/2021	18555
13	A0.11 - Relazione Archeologica	0/05/2020	15062
14	A0.12 – Relazione energetica	05/05/2020	15062
15	A0.13 – Relazione di impatto acustico	05/05/2020	15062
16	A0.13.1 – Relazione di impatto acustico	11/03/2021	9422
17	A0.14 - Relazione strutturale semplificata	27/07/2020	27228
18	A0.15 - Relazione descrittiva impianti	27/07/2020	27228
19	A0.16 – Piano di manutenzione OU	27/07/2020	27228
20	A0.17 - Valutazione previsionale del traffico	12/01/2021	948
21	A0.18 – Analisi prezzi	11/03/2021	9426
22	A0.19 - Capitolato prestazionale tecnico	18/05/2021	18555
23	a.1 - Rilievo planimetrico stato attuale	09/07/2020	24860
24	A1.1 – Inquadramento RUE	18/05/2021	18555
25	A1.2 – Inquadramento urbano	18/05/2021	18555
26	A1.3 - Inquadramento PSC T1	18/05/2021	18555
27	A1.4 - Inquadramento PSC T2	18/05/2021	18555
28	A2.1 – Inquadramento urbanistico	23/06/2021	24580
29	A2.2 - Comparto oggetto di Accordo Operativo	25/07/2021	29653
30	A3 – Segnaletica Stradale	18/05/2021	18552
31	A4 - Superamento Barriere Architettoniche	18/05/2021	18552
32	A5 - Rete Acque Meteoriche	18/05/2021	18552
33	A6.1 - Impianto Illuminazione Pubblica-Opere edili	18/05/2021	18552

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 42 DEL 29/07/2021

34	A6.2 - Impianto Illuminazione Pubblica-Opere Elettromeccaniche	18/05/2021	18555
34bis	A7 – Aree sistemate a verde	25/07/2021	29653
35	A8 - Planimetria generale medio piccola struttura di vendita	25/07/2021	29653
36	A9 – Pianta piano terra	18/05/2021	18555
37	A10 – Prospetti e sezioni	18/05/2021	18555
38	A11 – Pianta con layout	18/05/2021	18555
39	A12 – Prevenzione incendi	18/05/2021	18555
40	A13 – particolari costruttivi	18/05/2021	18555
41	A14 - Allacciamento rete energia elettrica	18/05/2021	18552
42	A15 - Allacciamento rete telecomunicazioni	18/05/2021	18552
43	A16 – Allacciamento acquedotto	18/05/2021	18552
44	A17 – Rete acque reflue	18/05/2021	18552
45	A18 - Sezioni stradali tipiche	18/05/2021	18555
46	A19 – schema strutturale	27/07/2020	27228
47	A20 – Impianto di climatizzazione	18/05/2021	18551
48	A21 – Impianto di aerazione	18/05/2021	18551
49	A22 – Impianto idrico sanitario	18/05/2021	18555
50	A23 – Impianto di scarico	18/05/2021	18555
51	A24 – Impianto antiincendio	18/05/2021	18555
52	A25 - Esecutivo Strade e parcheggi	18/05/2021	18552
53	A26 - Esecutivo Segnaletica orizzontale e verticale	18/05/2021	18552
54	A27 - Esecutivo superamento barriere architettoniche	18/05/2021	18552
55	A28 - Esecutivo fognature meteoriche e reflue	18/05/2021	18555
56	A29 - Esecutivo Illuminazione pubblica - opere edili	18/05/2021	18552
57	A30 - Esecutivo Illuminazione pubblica - opere elettromeccaniche	18/05/2021	18555
58	A31 - Profili Acque Meteoriche	18/05/2021	18552
59	A32 - Volume di Compenso Comparto	17/06/2021	23734
60	A33 - Tombamento Fosso Agricolo	17/06/2021	23734
61	A34 - Volume di Compenso Parcheggio	17/06/2021	23734
62	B2 - Sintesi grafica opere a Contributo di Sostenibilità	18/05/2021	18552
63	C – Relazione economico-finanziaria con allegati	09/07/2020	24860
64	D - Documento di VALSAT	25/07/2021	29653
65	d.1 - Sintesi Non Tecnica	12/01/2021	948
66	d.2 – Monitoraggio Valsat	25/07/2021	29653
67	Richiesta di Titolo Edilizio	05/08/2020	28514
68	Relazione Tecnica di Asseverazione	27/07/2020	27228
69	Procura Speciale Minigest	27/07/2020	27228
70	Procura Speciale Di Da Costruzioni	27/07/2020	27228
71	Prospetto Calcolo Oneri	27/07/2020	27228
72	Modello Istat	27/07/2020	27228
73	DSAN utilizzo materiali di scavo	27/07/2020	27228
74	MUR A.1/D.1 – Asseverazione da allegare al titolo edilizio	27/07/2020	27228
75	MOD. PIN 1- 2018 VALUTAZIONE PROGETTO	27/07/2020	27228

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 42 DEL 29/07/2021

76	Relazione Accompagnamento Integrazioni	18/05/2021	18552
77	Pimpa Domanda-Autorizzazione_rev-2020 con allegati	18/05/2021	18555

Ritenuto che:

- la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo Operativo, così come modificata sulla base del recepimento delle condizioni espresse nel verbale del CUM, risulta conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di San Giovanni in Persiceto, così come determinati dal PSC, dalla delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 e dagli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e smi;
- all'Accordo Operativo, così come modificato sulla base del recepimento delle indicazioni espresse nel verbale del CUM, può essere data valenza di titolo abilitativo sia per le opere di interesse pubblico (parcheggio e viabilità), che per quelle di interesse privato previste nella proposta di Accordo Operativo ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 30/12/2020 "Approvazione Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2021 – Aggiornamento per il triennio 2021/2023 e approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2021/2023 e relativi allegati";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 31/12/2020 "Piano esecutivo di gestione 2021/2023 - parte finanziaria. Affidamento delle risorse a Dirigenti e Responsabili di Servizio";

Dato atto che la presente proposta è stata inserita all'ordine del giorno della competente Commissione Consiliare convocata per 27/07/2021;

Visti:

- il D.Lgs. 267/2000;
- la L. 241/90;
- la L.R. 24/2017 e smi;
- la previgente LR 20/2000 e smi;

Acquisiti i pareri favorevoli, firmati digitalmente, espressi sulla proposta di deliberazione n. 46/2021, dal dirigente dell'Area Tecnica, arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e correttezza amministrativa, e dal dirigente dell'Area Servizi Finanziari, dott.ssa Alessandra Biagini, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Si dà atto che alle ore 21:49 escono i consiglieri Accorsi, Vanelli e Mazzoli, pertanto risultano presenti n. 11 componenti.

Il Presidente ricorda che è presente in aula l'arch. Draghetti, Dirigente dell'Area Tecnica, per eventuali necessità di risposte e cede, quindi, la parola al Sindaco.

Udita l'illustrazione del Sindaco.

Il Presidente apre la discussione e, verificato che non vi sono interventi, la chiude; verifica, inoltre, che non vi sono dichiarazioni di voto.

Richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per gli interventi sopra indicati;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 42 DEL 29/07/2021

Con voti **FAVOREVOLI 10, ASTENUTI 1** (Marchesi del Gruppo "Lega (Salvini Premier)"), resi in forma palese,

DELIBERA

- 1) di accogliere le proposte di recepimento delle condizioni formulate dal CUM nel verbale del 22/07/2021, così come riportante negli elaborati 'Relazione' (Allegato A) e 'Dichiarazione di sintesi' (Allegato B), allegati materialmente alla presente delibera;
- 2) di dare atto che il recepimento delle condizioni di cui al punto 1) ha portato alla versione definitiva del testo dell'Accordo Operativo, comprensivo dell'allegato 'Obblighi convenzionali' e 'Cronoprogramma' (Allegato C) allegati materialmente alla presente delibera;
- 3) di approvare la proposta di Accordo Operativo in oggetto, costituita dagli elaborati puntualmente individuati in premessa (conservati agli atti), in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di San Giovanni in Persiceto così come definiti dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 e dalla L.R. 24/2017 e smi;
- 4) di definire che il presente Accordo Operativo così come definito nei punti precedenti, una volta sottoscritto, avrà valore di titolo abilitativo, così come definito dal comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, sia per le opere di interesse pubblico (parcheggio e viabilità), che per quelle di interesse privato;
- 5) di autorizzare, ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, la stipula dell'Accordo Operativo così come definito ai punti precedenti;
- 6) di dare mandato alla Dirigente dell'Area Tecnica alla stipula dell'Accordo Operativo oggetto della presente approvazione (Allegato C), concedendo l'autorità di apportare le eventuali modifiche non sostanziali al testo qui approvato, che si rendessero necessarie al fine di chiarire meglio alcuni aspetti, correggere errori materiali o inesattezze riscontrati;
- 7) di demandare al Servizio Urbanistica la pubblicazione di copia integrale dell'Accordo sottoscritto sul sito web istituzionale del Comune e l'invio dello stesso alle strutture regionali che provvederanno alla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta stipula sul BURERT, ai sensi del comma 14 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e smi.

Attesa l'urgenza, per consentire nel più breve tempo possibile alla stipula dell'Accordo Operativo, come definito dal comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e smi, la presente deliberazione, con voti **FAVOREVOLI 10, ASTENUTI 1** (Marchesi del Gruppo "Lega (Salvini Premier)"), resi in forma palese, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

Allegati:

- Allegato A - Relazione

- Allegato B - Dichiarazione di sintesi

- Allegato C - Testo Accordo Operativo (comprensivo dell'allegato 'Obblighi convenzionali' e 'Cronoprogramma')



San Giovanni in Persiceto
Unione Terre D'Acqua
Città metropolitana

Accordi Operativi Artt. 4 e 38 L.R. 24/2017

RELAZIONE URBANISTICA

**Ai fini della valutazione dell'approvazione della proposta ai
sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017**

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO VILLA CONTI SUD

Il Sindaco del Comune
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Lorenzo Pellegatti

La Dirigente
AREA TECNICA
Arch. Tiziana Draghetti

Servizio URBANISTICA
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison
Arch. Silvia Manelli
Ing. Mariagrazia Branchini

INDICE

Inquadramento proposta di Accordo Operativo	2
Iter di approvazione della Proposta di Accordo Operativo	3
Recepimento delle condizioni formulate dal CUM	5
Progetto dell'Accordo Operativo adeguato ai pareri degli enti e al verbale della CUM	6

RELAZIONE URBANISTICA

Inquadramento proposta di Accordo Operativo

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della LR 24/2017 (abrogativa della precedente legge urbanistica regionale LR 20/2000) il Comune ha inteso promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC, emanando un bando di manifestazioni di interesse che ha suscitato una risposta consistente, nel merito della quale il Comune, con delibera consiliare n. 32 del 30/04/2019, ha fornito gli indirizzi per l'attuazione delle previsioni, e contestualmente ha definito i limiti, i criteri di priorità e i requisiti in base ai quali valutare l'interesse pubblico delle proposte. Nell'ambito di questo percorso il privato manifesta il proprio interesse all'attuazione di porzione dell'ambito APC_SG_II, poi denominato "Villa Conti sud" ed il Comune fornisce (scheda n. 5, dell'Allegato A, degli indirizzi deliberati dal Consiglio comunale con atto n. 32/2019) precisi indirizzi per l'attuazione degli aree, di seguito brevemente riassunti:

- 1) Area Commerciale
- 2) Verificare con fascia tutela fluviale PTCP e fascia elettrodotta.

Sempre nell'ambito della suddetta Delibera di indirizzi si sostiene l'applicazione del contributo di sostenibilità, dovuto ai sensi dell'art. 5 del PSC vigente, da attribuire alla capacità edificatoria maturata nell'ambito dell'areale di espansione e quantificata secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione con delibera di Consiglio comunale n. 23 del 2013.

In data 04/11/2019 al pg. 46389 e 46391 il Sig. Massimo Minarelli in qualità di legale rappresentante della società MINAGEREST srl e il Sig. Claudio Guberti in qualità di legale rappresentante della società DI.DA COSTRUZIONI srl tali comproprietari delle aree, in qualità di soggetti attuatori, hanno presentato una proposta di accordo operativo, ai sensi degli art. 4 e 38 della L.R. 24/2017, in coerenza con la Delibera di Consigli Comunale n. 32 del 30/04/2019.

La proposta di Accordo Operativo, come previsto dalla delibera di interessi, coinvolge l'ambito APC_SG_II del territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto posto nel Capoluogo.

Tale area risulta individuata alla Tavole T.1b del PSC e disciplinate all'art. 35 come "APC - Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali".

L'Ambito APC.SG_II si colloca a nord del territorio del capoluogo di San Giovanni in Persiceto, all'interno dell'area urbana circoscritta dal tracciato della tangenziale (SP 83) e dalla linea ferroviaria Bologna-Verona. In particolare si inserisce in una lingua di terra stretta tra la via Crevalcore (storica direttrice nord-ovest di collegamento provinciale SP 568, con il territorio del Comune di Crevalcore) e la suddetta linea ferroviaria, in diretta prossimità con il tessuto urbanizzato esistente.

L'area ha un'estensione territoriale (ST) pari a 11.296 mq ed è generalmente interessato dai seguenti vincoli Tav. 2.e del PSC):

- (in parte) Alvei attivi ed invasi dei bacini idrici
- (in parte) Fascia Tutela Fluviale PTCP
- ZALQ1 -Zone di attenzione per liquefazione tipo 1
- (in parte) Limiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie

- (in parte) Elettrodotti
- (in parte) Alberi monumentali e di rilevanti dimensioni
- L'area è limitrofa al vincolo Canali Storici
- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – osservatorio astronomico.

Nell'ambito viene applicato un indice territoriale (Ut) pari allo 0,20 mq/mq.

La SU complessiva assegnata è pari a 1.711 mq, che verranno interamente realizzati nell'ambito APC.SG_II.

Di seguito si riportano i parametri urbanistici minimi, definiti dall'art. 32 delle NTA del PSC, che il progetto deve rispettare.

Dati urbanistici	Parametro minimo ammesso Art. 32 PSC
St	/
SU	/
Ut complessivo	0,25-0,50
Parcheggi Pubblici (0,6xSU)	1.027 mq
Verde Pubblico (0,3xSU)	513 mq

L'attuazione del comparto, in base al PSC vigente, dovrà concorrere tramite il contributo di sostenibilità alla realizzazione di una o più opere di interesse pubblico. Il contributo di sostenibilità viene quantificato in 150 €/mq di SU sulla base della Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 2013.

Iter di approvazione della Proposta di Accordo Operativo

La proposta di Accordo operativo, presentata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e smi, deve seguire le fasi di approvazione previste dall'art. 38 sempre della L.R. 24/2017 e smi. Al fine di ottemperare al rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, ai sensi del comma 6 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, copia della proposta di accordo operativo, così come presentata dal soggetto attuatore, è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune. Come previsto dalla nuova legislazione urbanistica, a seguito della presentazione della proposta, è stata svolta una negoziazione con i privati interessati al fine di definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità ecologica e ambientale fissati dal piano, con l'obiettivo di integrare e migliorare le dotazioni territoriali, le infrastrutture e i servizi pubblici della città.

Sulla base della concertazione, degli incontri e delle verifiche il progetto è stato integrato nelle seguenti fasi:

- Integrazioni del 05/05/2020 pg. 15062;
- Integrazioni del 07/07/2020 pg. 24378 - 24380;
- Integrazioni del 09/07/2020 pg. 24857, 24860;

Sulla proposta, così come concertata ed integrata con gli elaborati sopra citati, la Giunta Comunale si è espressa, ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, con Delibera

n. 104 del 10/07/2020. In particolare sono state adempiute le indicazioni cui al punto 5 della Delibera sopracitata ovvero è pervenuta la documentazione integrativa atta a raggiungere le caratteristiche di domanda di titolo abilitativo sia per le opere di interesse pubblico, che per quelle di interesse privato ivi previste;

Successivamente alla delibera di Giunta Comunale si è data attuazione all'iter di approvazione previsto dalla normativa urbanistica, in particolare:

- la proposta di accordo operativo, comprensiva di tutti gli allegati tra i documenti di Vas-Valsat, è stata depositata presso la sede comunale per 60 giorni
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 304 del 02/09/2020, data da cui sono incominciati a decorrere i 60 giorni del deposito, ed è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune,
- per tutta la durata del deposito, dal 02/09/2020 al 01/11/2020, la proposta di accordo operativo è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune,
- contemporaneamente la proposta di accordo operativo, con tutti gli allegati compresi i documenti di Vas-Valsat, sono stati trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali per acquisire il parere di competenza e al Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM), con lettera pg. 32053 del 02/09/2020;

Gli Enti si sono espressi con i seguenti pareri:

- **Hera S.p.A.** (prot. 58459 – 23914 del 21/06/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 24371 del 22/06/2021);
- **Consorzio della Bonifica Renana** (prot. 10066 del 02/07/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 26366 del 02/07/2021)
- **AUSL** (prot. 0062456 del 21/06/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 24312 del 22/06/2021 e prot. 29201 del 21/07/21)
- **Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano** (prot. 0050490 del 09/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 33424 del 10/09/2020);
- **RFI – Rete Ferroviaria Italiana** (prot. 2547 del 13/05/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 18103 del 13/05/2021);
- **Snam** (prot. 93/20-GUA del 03/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 33069 del 08/09/2020);
- **Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio** (prot. 27627 del 17/12/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 48561 del 18/12/2020);
- **ARPAE, Sezione di Bologna** (prot. 6398 del 05/05/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 6740 del 23/02/2021)
- **Comando Provinciale Vigili del Fuoco Bologna** (prot. 21053 del 18/11/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 44186 del 18/11/2020)
- **Città Metropolitana di Bologna** (prot. 47228 del 15/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 34448 del 15/09/2020);

I pareri sopra descritti sono stati espressi anche in merito ai titoli abilitativi e gli stessi sono recepiti in fase attuativa.

Il CUM (Comitato Urbanistico Metropolitan, composto dalla Città Metropolitana e dalla Regione Emilia Romagna) con lettera pg. 47228 del 15/09/2020, pervenuta al nostro pg. 34448 del 15/09/2020, ha richiesto integrazioni alla documentazione presentata. In data

25/06/2021 con pg. 24932 è stata inviata documentazione integrativa.

La Città Metropolitana, con lettera pg. 41945 del 08/07/2021, pervenuta al protocollo comunale n. 27455 del 09/07/2021, ha inviato la comunicazione di avvio del procedimento e contestuale convocazione del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) per il giorno 22/07/2021.

Il Sindaco della Città Metropolitana si è espresso con atto n. 196 del 21/07/2021.

Durante la seduta del CUM, svoltosi in data 22/07/2021, il Comitato Urbanistico Metropolitan esprime **PARERE POSITIVO** condizionato al recepimento di alcune prescrizioni, riportate integralmente nel verbale inviato dalla Città Metropolitana in data 26/07/2021 pg. 45588, pervenuto al nostro pg. 29881 del 27/07/2021.

Ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CUM il Consiglio Comunale approva il progetto autorizzando la stipula dell'Accordo Operativo, decidendo in merito alle osservazioni presentate.

Recepimento delle condizioni formulate dal CUM

Di seguito si riportano le condizioni formulate dalla CUM ed i punti dell'Accordo in cui sono state recepite:

1. *Relativamente alla ValSAT si richiamano integralmente l'Atto del Sindaco n. 196 del 22/07/2021 ed i relativi allegati.*

Si rimanda al documento "Dichiarazione di Sintesi".

2. *In merito agli elaborati di progetto, il Comune si impegna a modificare gli elaborati progettuali tenendo conto delle considerazioni espresse dalla Città metropolitana e dalla Regione e riportate nel presente verbale, con particolare riferimento alle dotazioni ecologiche e al verde pubblico, alle caratteristiche energetiche del progetto e all'accessibilità sostenibile.*

Si integrano le Tavv. A2.2 "Comparto oggetto di accordo operativo", a7 "Verde" e a8 "Inquadramento", Documento di Valsat, Monitoraggio Valsat e si integra l'elaborato Relazione Illustrativa.

3. *In merito ai testi dell'Accordo e ai suoi allegati, si condivide che gli stessi saranno modificati coerentemente alle considerazioni espresse nel presente verbale, con particolare riferimento agli impegni dei soggetti attuatori in merito alla realizzazione e alla manutenzione della vasca di laminazione ed al rilascio dei titoli abilitativi.*

Si modificano gli artt. 3,1, 3,2, 7 e 10 del Testo dell'Accordo e gli artt. 1, 3.1, 3.2, 6 (ex art. 8), 7 (ex art. 9), 9 (ex art. 11), 10 (ex art. 12), 11 (ex art. 13), 12 (ex art. 14) dell'allegato Obblighi Convenzionali, in base alle considerazioni espresse in sede di CUM. La numerazione degli articoli, in entrambi i testi, è stata aggiornata e i richiami degli articoli stessi nel testo sono stati coordinati.

4. *Tutti gli elaborati facenti parte dell'AO dovranno essere coordinati nei contenuti e confacenti a quanto esplicitato nel presente verbale.*

Si aggiornano i seguenti elaborati:

- Testo Accordo Operativo e relativo allegato Obblighi Convenzionali;

- Cronoprogramma;
- A2.2 "Comparto oggetto di accordo operativo";
- Tav. a7 "Verde";
- Tav. a8 "Inquadramento";
- Documento di Valsat;
- Monitoraggio Valsat;
- Relazione Illustrativa.

Progetto dell'Accordo Operativo adeguato ai pareri degli enti e al verbale della CUM

Il progetto prevede la realizzazione di un lotto commerciale di una media piccola struttura di vendita alimentare (corrispondente all'uso U.5.1A definito dall'art. 53 del RUE), per una SU complessiva pari a 1.711 mq per una superficie di vendita di 1.039 mq.

L'accesso veicolare all'intero comparto è prevista dal quinto braccio della rotatoria di via Crevalcore, sul quale si innesta una ulteriore rotatoria di dimensioni inferiori finalizzata a svincolare l'accesso al comparto commerciale e nella realizzazione degli standard di urbanizzazione primaria. Il quinto braccio della rotatoria sopraindicato viene realizzato quasi totalmente sulle aree di proprietà comunale acquisite a seguito dell'attuazione del comparto "C3.3-Cavamento", ricalcando l'impostazione definita dal PRG e conservatasi fino ad oggi. Per quanto riguarda gli standard di urbanizzazione primaria consistenti in parcheggi pubblici e verde pubblico sono presenti all'interno del lotto e rimarranno in carico al soggetto attuatore per almeno 20 anni, sulla base di apposita convenzione da stipulare prima del collaudo degli stessi.

A seguire si dimostrano i parametri urbanistici del progetto, disciplinati dall'art. 32 delle Nta del PSC, così come definiti nella versione definitiva:

Dati urbanistici	Verifica (minimo ammesso) Art. 32 PSC		Totale progettato	unità	Modalità/note
St			11.296	mq	
St su cui si sviluppa la capacità edificatoria	/		11.296	mq	
SU	/		1.711	mq	
Ut complessivo	0,25-0,30		0,20	mq/mq	Indice edificatorio inferiore al minimo, conformemente alle norme del PSC
USO	ammesso		Commerciale alimentare	Medio piccola struttura di vendita alimentare (uso U5.1A, di cui all'art. 53 del RUE vigente).	USO
SV (superficie di vendita)			1.039	mq	SV (superficie di vendita)
Superfici permeabili	2.259	<	3.227	mq	

(0,2xST)					
Parcheeggi pertinenziali (n.1 ogni 13 mq di SV)	80	<	163	Posti auto	Nell'ambito della fondiaria di comparto viene realizzata una dotazione di parcheggi pertinenziali pari al doppio del minimo previsto da normativa, escludendo quindi l'eventualità di gravare sulle dotazioni pubbliche.
Standard:					
Parcheeggi Pubblici (0,6xSU)	1027	=	1027	mq	
Verde Pubblico (0,3xSU)	513	=	513	mq	La quota corrispondente a questo standard viene convertita in ulteriori parcheggi pubblici.
Totale standard	1540	=	1540	mq	
Contributo di Sostenibilità (150 €/mq SU)	256.656	=	256.656	€	Il contributo di sostenibilità è totalmente assolto dalla realizzazione di dotazioni di parcheggi pubblici aggiuntive rispetto alla quota di standard (comprehensive delle attrezzature a corredo)..

La macro area nella quale si inserisce la proposta di accordo operativo presentata si caratterizza per un forte legame alle esigenze e alle potenzialità indotte dalla presenza della stazione ferroviaria, del Polo Scolastico superiore e del completamento di un nodo viabilistico di cruciale importanza per il territorio. In particolare la Stazione soffre della carenza di parcheggi a servizio di una mobilità che viene utilizzata non solo dai lavoratori pendolari, bensì anche dagli studenti. Peraltro, nell'area si collocano altri servizi (come un poliambulatorio privato convenzionato, ecc..) tutti amplificatori dell'esigenza di parcheggi suddetta. Infine resta, come detto, la necessità di dare compimento alla chiusura dell'anello viabilistico, a superamento della barriera inevitabilmente determinata dalla linea ferroviaria.

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si farà carico, attraverso il contributo di sostenibilità delle seguenti opere, che costituiscono il fondamento dell'interesse pubblico sostenuto dalla proposta, per un ammontare totale di € 256.656,00:

- realizzazione del quinto braccio della rotonda di via Crevalcore;
- realizzazione del parcheggio pubblico a servizio della Stazione Ferroviaria (circa n. 205 posti auto su aree di proprietà pubblica, determinando un aumento del 50% circa delle dotazioni pubbliche di parcheggio oggi presenti a diretto servizio della stazione);

Il presente Accordo Operativo ha valenza di titolo abilitativo sia per gli interventi pubblici che per gli interventi privati, come definito nel testo dell'Accordo Operativo.

Relativamente alla richiesta di autorizzazione per gli impianti pubblicitari gli stessi potranno essere autorizzati come da elaborati allegati all'accordo; l'esatta collocazione dovrà rispettare le norme del Codice della strada.

L'Accordo Operativo, nella sua versione definitiva, è composto dai seguenti documenti:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
1	a0.1 - Relazione del Progetto Urbano	26/07/2021	29653
2	a0.2 - Relazione delle Opere di Urbanizzazione	18/05/2021	18555
3	A0.3 – Documentazione Catastale	07/07/2020	24380
4	A0.4 – Documentazione fotografica	04/11/2019	46389
5	A0.5 – Relazione idraulica	17/06/2021	23734
6	A0.5.1 – Relazione di sicurezza idraulica D.G.R. 1300/2016	17/06/2021	23734
7	A0.6 – Relazione geologica	04/11/2019	46389
8	A0.6.1 – Integrazione alla relazione geologica	01/12/2020	46053
9	A0.7 – Relazione di prevenzione incendi	04/11/2019	46389
10	A0.8 – Relazione sull'attività DGR 2014	04/11/2019	46389
11	A0.9 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	09/07/2020	24860
12	A0.10 - Computo metrico estimativo Opere di Infrastrutturazione costituenti Contributo di Sostenibilità	18/05/2021	18555
13	A0.11 - Relazione Archeologica	0/05/2020	15062
14	A0.12 – Relazione energetica	05/05/2020	15062
15	A0.13 – Relazione di impatto acustico	05/05/2020	15062
16	A0.13.1 – Relazione di impatto acustico	11/03/2021	9422
17	A0.14 - Relazione strutturale semplificata	27/07/2020	27228
18	A0.15 - Relazione descrittiva impianti	27/07/2020	27228
19	A0.16 – Piano di manutenzione OU	27/07/2020	27228
20	A0.17 - Valutazione previsionale del traffico	12/01/2021	948
21	A0.18 – Analisi prezzi	11/03/2021	9426
22	A0.19 - Capitolato prestazionale tecnico	18/05/2021	18555
23	a.1 - Rilievo planimetrico stato attuale	09/07/2020	24860
24	A1.1 – Inquadramento RUE	18/05/2021	18555
25	A1.2 – Inquadramento urbano	18/05/2021	18555
26	A1.3 - Inquadramento PSC T1	18/05/2021	18555
27	A1.4 - Inquadramento PSC T2	18/05/2021	18555
28	A2.1 – Inquadramento urbanistico	23/06/2021	24580
29	A2.2 - Comparto oggetto di Accordo Operativo	25/07/2021	29653
30	A3 – Segnaletica Stradale	18/05/2021	18552
31	A4 - Superamento Barriere Architettoniche	18/05/2021	18552
32	A5 - Rete Acque Meteoriche	18/05/2021	18552
33	A6.1 - Impianto Illuminazione Pubblica-Opere edili	18/05/2021	18552
34	A6.2 - Impianto Illuminazione Pubblica-Opere Elettromeccaniche	18/05/2021	18555

34bis	A7 – Aree sistemate a verde	25/07/2021	29653
35	A8 - Planimetria generale medio piccola struttura di vendita	25/07/2021	29653
36	A9 – Pianta piano terra	18/05/2021	18555
37	A10 – Prospetti e sezioni	18/05/2021	18555
38	A11 – Pianta con layout	18/05/2021	18555
39	A12 – Prevenzione incendi	18/05/2021	18555
40	A13 – particolari costruttivi	18/05/2021	18555
41	A14 - Allacciamento rete energia elettrica	18/05/2021	18552
42	A15 - Allacciamento rete telecomunicazioni	18/05/2021	18552
43	A16 – Allacciamento acquedotto	18/05/2021	18552
44	A17 – Rete acque reflue	18/05/2021	18552
45	A18 - Sezioni stradali tipiche	18/05/2021	18555
46	A19 – schema strutturale	27/07/2020	27228
47	A20 – Impianto di climatizzazione	18/05/2021	18551
48	A21 – Impianto di aerazione	18/05/2021	18551
49	A22 – Impianto idrico sanitario	18/05/2021	18555
50	A23 – Impianto di scarico	18/05/2021	18555
51	A24 – Impianto antiincendio	18/05/2021	18555
52	A25 - Esecutivo Strade e parcheggi	18/05/2021	18552
53	A26 - Esecutivo Segnaletica orizzontale e verticale	18/05/2021	18552
54	A27 - Esecutivo superamento barriere architettoniche	18/05/2021	18552
55	A28 - Esecutivo fognature meteoriche e reflue	18/05/2021	18555
56	A29 - Esecutivo Illuminazione pubblica - opere edili	18/05/2021	18552
57	A30 - Esecutivo Illuminazione pubblica - opere elettromeccaniche	18/05/2021	18555
58	A31 - Profili Acque Meteoriche	18/05/2021	18552
59	A32 - Volume di Compenso Comparto	17/06/2021	23734
60	A33 - Tombamento Fosso Agricolo	17/06/2021	23734
61	A34 - Volume di Compenso Parcheggio	17/06/2021	23734
62	B2 - Sintesi grafica opere a Contributo di Sostenibilità	18/05/2021	18552
63	C – Relazione economico-finanziaria con allegati	09/07/2020	24860
64	D - Documento di VALSAT	25/07/2021	29653
65	d.1 - Sintesi Non Tecnica	12/01/2021	948
66	d.2 – Monitoraggio Valsat	25/07/2021	29653
67	Richiesta di Titolo Edilizio	05/08/2020	28514
68	Relazione Tecnica di Asseverazione	27/07/2020	27228
69	Procura Speciale Minagest	27/07/2020	27228
70	Procura Speciale Di Da Costruzioni	27/07/2020	27228
71	Prospetto Calcolo Oneri	27/07/2020	27228
72	Modello Istat	27/07/2020	27228

73	DSAN utilizzo materiali di scavo	27/07/2020	27228
74	MUR A.1/D.1 – Asseverazione da allegare al titolo edilizio	27/07/2020	27228
75	MOD. PIN 1- 2018 VALUTAZIONE PROGETTO	27/07/2020	27228
76	Relazione Accompagnamento Integrazioni	18/05/2021	18552
77	Pimpa Domanda-Autorizzazione_rev-2020 con allegati	18/05/2021	18555



San Giovanni in Persiceto
Unione Terre D'Acqua
Città metropolitana

Accordi Operativi Artt. 4 e 38 L.R. 24/2017

DICHIARAZIONE DI SINTESI

**ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art. 17 del D.Lgs.
152/2006**

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO VILLA CONTI SUD

Il Sindaco del Comune
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Lorenzo Pellegatti

La Dirigente
AREA TECNICA
Arch. Tiziana Draghetti

Servizio URBANISTICA
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison
Arch. Silvia Manelli
Ing. Mariagrazia Branchini

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Il presente documento costituisce la “Dichiarazione di sintesi” previsto alla lettera b) del comma 1 dell’Art. 17 del Dlgs 152/06, come momento conclusivo della informazione sulla decisione presa dall’Autorità competente a seguito della valutazione del Rapporto Ambientale/VALSAT relativa all’Accordo Operativo del comparto denominato “Villa Conti sud” nel Comune di San Giovanni in Persiceto.

La “Dichiarazione di sintesi” ha il compito di:

- illustrare in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nell’Accordo Operativo;
- come si è tenuto conto della VALSAT e degli esiti delle consultazioni;
- dare atto del recepimento, totale o parziale, del “parere motivato” espresso dall’autorità competente.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 è stato approvato l’atto di indirizzi per l’attuazione di parte delle previsioni del PSC ed i relativi criteri di attuazione ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017.

In data 04/11/2019 al pg. 46389 e 46391 il soggetto attuatore ha presentato proposta di accordo operativo, comprensiva della valutazione ambientale strategica, per l’attuazione dell’Ambito denominato “Villa Conti sud”. Le aree oggetto della proposta di Accordo si trovano nel capoluogo (ambito APC_SG_ II).

Ai sensi del comma 7 dell’art. 38 della L.R. 24/2017 il Comune ha verificato la conformità della proposta di accordo con gli strumenti urbanistici vigenti, la pianificazione territoriale e settoriale e ne ha valutato l’interesse pubblico. È stata svolta un’importante fase di negoziazione con i privati al fine di definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano.

La proposta di accordo operativo è stata integrata sulla base delle valutazioni concertate con gli uffici comunali, anche in merito alla VAS, e con delibera n. 104 del 10/07/2020 la Giunta Comunale ha espresso il proprio parere ai sensi del comma 8 dell’art. 38 della L.R. 24/2017.

La comunicazione del deposito della proposta di accordo operativo e della relativa Vas-Valsat è stata pubblicata sul BURERT n. 304 del 02/09/2020. Da tale data sono partiti i 60 gironi di deposito in cui possono essere presentate le osservazioni. Nel periodo di deposito (dal 02/09/2020 al 01/11/2020) non sono pervenute osservazioni.

Contestualmente al deposito la proposta di accordo operativo e i documenti di VAS-Valsat sono stati inviati alla CUM, ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali al fine di acquisirne i pareri di competenza.

A tal proposito hanno inviato il proprio contributo:

- **Hera S.p.A.** (prot. 58459 – 23914 del 21/06/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 24371 del 22/06/2021);

- **Consorzio della Bonifica Renana** (prot. 10066 del 02/07/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 26366 del 02/07/2021)

- **AUSL** (prot. 0062456 del 21/06/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 24312 del 22/06/2021 e prot. 29201 del 21/07/21)

- **Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano** (prot. 0050490 del 09/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 33424 del 10/09/2020);

- **RFI – Rete Ferroviaria Italiana** (prot. 2547 del 13/05/2021, pervenuto al protocollo comunale n. 18103 del 13/05/2021);

- **Snam** (prot. 93/20-GUA del 03/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 33069 del 08/09/2020);

- **Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio** (prot. 27627 del 17/12/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 48561 del 18/12/2020);

- **ARPAE, Sezione di Bologna** (prot. 6398 del 05/05/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 6740 del 23/02/2021)

- **Comando Provinciale Vigili del Fuoco Bologna** (prot. 21053 del 18/11/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 44186 del 18/11/2020)

- **Città Metropolitana di Bologna** (prot. 47228 del 15/09/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 34448 del 15/09/2020);

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata e i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città metropolitana di Bologna, in qualità di Autorità competente, ha espresso una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT dell'Accordo Operativo denominato "Villa Conti sud" (Atto del Sindaco metropolitano n. 196 del 21/07/2021, allegato al verbale del CUM del 22/07/2021), condizionata alla seguenti prescrizioni:

1. Implementare la tavola a07 VERDE con il rilievo e progetto del verde anche dell'area d'intervento privata
2. riportare negli elaborati la quantificazione del verde pertinenziale
3. introdurre nella progettazione misure finalizzate al contenimento energetico (quali ad esempio pannelli solari, fotovoltaici ...)
4. redazione del piano di monitoraggio della Vas/Valsat

oltre al recepimento delle condizioni espresse nei pareri degli enti ambientali con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali e delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Ciò premesso, si dichiara:

- che non sono state accolte osservazioni che comportano modifiche sostanziali al Piano;
- che si è provveduto all'adeguamento dell'Accordo al parere motivato della CUM espresso in data 22/07/2021, ai sensi della lettera a) del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Sulla base del "parere motivato" favorevole espresso dalla Città Metropolitana di Bologna ai sensi del D.Lgs 4/2008, sostitutivo per la Parte Seconda del D.Lgs n.152/2006, nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'Accordo Operativo, oltre al recepimento delle condizioni e prescrizioni degli enti ambientali, attraverso i seguenti aggiornamenti:

1. Tavola a0.7 "Vede" acquisita al protocollo n. 29653 del 26/07/2021;
2. Tavola a2.2 "Comparto oggetto di Accordo Operativo" e tavola aggiornata a0.8 "Planimetria generale medio piccola struttura di vendita" acquisite al protocollo n. 29653 del 26/07/2021 in cui viene dimostrato il rispetto del parametro del verde pertinenziale;
3. Tavola a0.1 "Relazione del Progetto urbano" acquisita al protocollo n. 29653 del 26/07/2021 con l'introduzione del paragrafo 1.5 "Elementi migliorativi del microclima" in cui vengono illustrate le misure finalizzate al contenimento energetico, quali, ove possibile, l'inserimento di nuove alberature o l'inserimento di schermature con pannelli fotovoltaici e con l'introduzione del paragrafo 1.6 "Energie rinnovabili" nel quale viene esplicitato che il progetto rispetta le direttive del Dlgs 28/2011, che impone dal 31/12/2016 il rispetto di parametri che per l'edificio in oggetto definiscono un minimo pari a 34.22 kWp di energia prodotta da fonti rinnovabili, i valori attesi, in base alla progettazione definita nella proposta di Accordo Operativo, di energia prodotta da fonti rinnovabili si attestano a 60 kWp;
4. In data 26/07/2021 al protocollo n. 29653 è stato prodotto l'elaborato Tav. d.2 "Monitoraggio Valsat", documento allegato alla proposta di AO.

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI ESPANSIONE SITO IN SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), DENOMINATO "VILLA CONTI SUD" (PORZIONE AMBITO "APC.SG_II)

Il giorno del mese di dell'anno in San Giovanni in Persiceto (BO) in viadavanti a me dottorNotaio iscritto nel Distretto Notarile dicon residenza in....., senza l'assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionande, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato,

tra

1. "COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO" con sede in_____ (BO), via _____ n. , codice fiscale _____, qui rappresentato dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio, Sig. _____, nato a _____ il ___ / ___ / ___ , domiciliato per la carica a _____ (BO), Via _____, n. _____,
2. Massimo Minarelli nato a San Lazzaro di Savena il 22/03/1963, domiciliato per la carica presso la società Minagest S.r.l., il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della società Minagest S.r.l., con sede in Bologna, via Martiri di Monte Sole 12, codice fiscale 02673561201; comproprietaria delle aree dell'ambito in attuazione, nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Soggetto Attuatore predetto, in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data _____
3. Claudio Guberti nato a Ravenna il 13/08/1959, domiciliato per la carica presso la società DI. DA. Costruzioni S.r.l., il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della società DI. DA. Costruzioni S.r.l., con sede in San Giovanni in Persiceto, via Castelfranco 18/c, codice fiscale 01792451203; comproprietaria delle aree dell'ambito in attuazione, nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Soggetto Attuatore predetto, in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data _____
4. Soggetto Attuatore _____

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.73 del 11/05/2011, il Comune di San Giovanni in Persiceto, a norma della L.R 20/2000, ha provveduto ad approvare il PSC;
2. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.73 del 11/05/2011, il Comune di San Giovanni in Persiceto, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il RUE;

3. Il PSC del Comune di San Giovanni in Persiceto classifica le aree oggetto del presente Accordo quali "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario - commerciali (APC)";
4. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013 il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato le "Linee Guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale".

CAPO II

RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E ATTO DI INDIRIZZO DA PARTE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

1. La legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" all'art. 4, commi, 1,2,3, ha disposto la possibilità di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, ancorchè privi di POC, promuovendo la presentazione di Accordi Operativi di cui all'art. 38, entro il 01/01/2022;
2. La deliberazione della Giunta Comunale n.151 del 12/10/2018 ha approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "Manifestazioni di Interesse" per l'attuazione del PSC vigente tramite accordi operativi, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
3. E' stato pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune l'avviso pubblico di invito alla presentazione di "Manifestazione di Interesse" dal 31/10/2018 al 31/12/2018;
4. Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 29 manifestazioni di interesse tra cui l'Ambito Villa Conti Sud;
5. il Consiglio Comunale con Delibera n. 32 del 30 aprile 2019 ha approvato l'"Atto di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente. Definizione dei criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati (art.4 comma 2, L.R. 24/2017)", tra cui rientra anche l'ambito Villa Conti Sud.

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LE SOCIETÀ MINAGEST SRL E DI.DA. COSTRUZIONI SRL E IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

1. A seguito della presentazione della proposta di Accordo Operativo in data 4 novembre 2019 acquisita al prot. n.46389 e 46391 il Comune di San Giovanni in Persiceto ha avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalla Delibera di Indirizzi n. 32 del 30/04/2019.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di San Giovanni in Persiceto ha acquisito in data 21/06/2021 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R.

- 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.
3. In data 10/07/2020 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.
 4. Ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. 32053 del 02/09/2020 e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.
 5. Il presente accordo operativo, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, ha valore di titolo abilitativo edilizio per tutte le opere previste;
 6. Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni al Comune di San Giovanni in Persiceto.
 7. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
 - a. _____ (Ente) Prot. n. ____ del _ / _ / ____ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. _____ del _ / _ / _ ;
 - b. _____ (Ente) Prot. n. ____ del _ / _ / ____ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. _____ del _ / _ / _ ;
 - c. _____ (Ente) Prot. n. ____ del _ / _ / ____ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. _____ del _ / _ / _ ;
 8. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:
 - a. QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:
 1. APC.SG_II: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 71 Particelle 971, 972, 973, 1011 risultano di proprietà della società Miragest srl e della società DIDA Costruzioni srl;
 - b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:
 Gli interventi di interesse pubblico relativi all'Accordo Operativo sono stati individuati e definiti in:
 1. Interventi correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:
 - a. Realizzazione dello standard di verde pubblico pari a mq 513 pari alla quota minima richiesta dal PSC di mq 513.
 - b. Realizzazione dello standard di parcheggio pubblico pari a mq 1.462 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 1027.
 - c. viabilità di ingresso al comparto
 2. Concorso alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione correlate al Contributo di sostenibilità:

- a. Il soggetto attuatore si impegna a prestare una fideiussione pari ad almeno € 256.656,00 per il contributo di sostenibilità
- c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE :
1. La superficie utile (SU) realizzabile, pari a mq 1.711 sarà esclusivamente ad uso medio piccola struttura di vendita alimentare (U5.1A art. 53 del RUE).
 2. La Superficie di Vendita SV è pari a 1.039 mq.
- d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:
1. Come definito negli elaborati costitutivi l'Accordo Operativo dovranno essere realizzate le seguenti dotazioni territoriali minime:
 - a. Parcheggi pubblici richiesti: mq 1.027, previsti mq 1.462;
 - b. Verde pubblico richiesto: mq 513, previsti mq 513;
- e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
1. Il concorso alla realizzazione di opere di infrastrutturazione a titolo di contributo per la sostenibilità previsto dal PSC sarà almeno di € 256.656,00 e non sarà compreso o scomputato nel contributo di costruzione per nessun motivo;
 2. In riferimento alla Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018 (art.4.4), non è dovuto il contributo straordinario (CS) in quanto non è prevista variante urbanistica specifica;
 3. I costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed alle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 6.1.3 della Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018, saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione U1, previa rendicontazione finale delle spese sostenute ai sensi dell'art.6.1.6 della stessa delibera;
 4. Non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria e quindi non saranno previsti scomputi parziali o totali dagli oneri di urbanizzazione U2;
- f. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO
- Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:
- a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitan di Bologna prot. n. ____ del /_/____ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto con P.G. n.____del /_/____;
 - b. Delibera del Consiglio Comunale n. del / / con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitan e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Le Parti si dichiarano pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità sopra espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990.
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni da realizzare nelle aree ricomprese nell'ambito Villa Conti Sud, ed in particolare la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione medio piccola struttura di vendita alimentare, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di nuova costruzione tra la rotatoria di via Crevalcore, via Astengo e la Ferrovia con identificazione catastale: Catasto Terreni al Foglio 71 Particelle 971, 972, 973 e 1011, per una Superficie Utile (SU) di mq 1.117.
3. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;

tutto quanto come meglio specificato di seguito e negli allegati.

Articolo 3 – Condizioni e Impegni assunti dalle Parti

Ai sensi del comma 14 dell'art. 38 l'Accordo Operativo, costituito da tutti gli elaborati e le relazioni che lo compongono, produce i suoi effetti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune. Con la sottoscrizione dell'Accordo Operativo si intendono sottoscritti tutti i contenuti inclusi e presenti negli elaborati e nelle relazioni che lo compongono che sono:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
1	a0.1 - Relazione del Progetto Urbano	26/07/2021	29653
2	a0.2 - Relazione delle Opere di Urbanizzazione	18/05/2021	18555
3	A0.3 – Documentazione Catastale	07/07/2020	24380
4	A0.4 – Documentazione fotografica	04/11/2019	46389
5	A0.5 – Relazione idraulica	17/06/2021	23734
6	A0.5.1 – Relazione di sicurezza idraulica D.G.R. 1300/2016	17/06/2021	23734
7	A0.6 – Relazione geologica	04/11/2019	46389
8	A0.6.1 – Integrazione alla relazione geologica	01/12/2020	46053
9	A0.7 – Relazione di prevenzione incendi	04/11/2019	46389
10	A0.8 – Relazione sull'attività DGR 2014	04/11/2019	46389
11	A0.9 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	09/07/2020	24860
12	A0.10 - Computo metrico estimativo Opere di Infrastrutturazione costituenti Contributo di Sostenibilità	18/05/2021	18555
13	A0.11 - Relazione Archeologica	0/05/2020	15062
14	A0.12 – Relazione energetica	05/05/2020	15062
15	A0.13 – Relazione di impatto acustico	05/05/2020	15062

16	A0.13.1 – Relazione di impatto acustico	11/03/2021	9422
17	A0.14 - Relazione strutturale semplificata	27/07/2020	27228
18	A0.15 - Relazione descrittiva impianti	27/07/2020	27228
19	A0.16 – Piano di manutenzione OU	27/07/2020	27228
20	A0.17 - Valutazione previsionale del traffico	12/01/2021	948
21	A0.18 – Analisi prezzi	11/03/2021	9426
22	A0.19 - Capitolato prestazionale tecnico	18/05/2021	18555
23	a.1 - Rilievo planimetrico stato attuale	09/07/2020	24860
24	A1.1 – Inquadramento RUE	18/05/2021	18555
25	A1.2 – Inquadramento urbano	18/05/2021	18555
26	A1.3 - Inquadramento PSC T1	18/05/2021	18555
27	A1.4 - Inquadramento PSC T2	18/05/2021	18555
28	A2.1 – Inquadramento urbanistico	23/06/2021	24580
29	A2.2 - Comparto oggetto di Accordo Operativo	25/07/2021	29653
30	A3 – Segnaletica Stradale	18/05/2021	18552
31	A4 - Superamento Barriere Architettoniche	18/05/2021	18552
32	A5 - Rete Acque Meteoriche	18/05/2021	18552
33	A6.1 - Impianto Illuminazione Pubblica-Opere edili	18/05/2021	18552
34	A6.2 - Impianto Illuminazione Pubblica-Opere Elettromeccaniche	18/05/2021	18555
34bis	A7 – Aree sistemate a verde	25/07/2021	29653
35	A8 - Planimetria generale medio piccola struttura di vendita	25/07/2021	29653
36	A9 – Pianta piano terra	18/05/2021	18555
37	A10 – Prospetti e sezioni	18/05/2021	18555
38	A11 – Pianta con layout	18/05/2021	18555
39	A12 – Prevenzione incendi	18/05/2021	18555
40	A13 – particolari costruttivi	18/05/2021	18555
41	A14 - Allacciamento rete energia elettrica	18/05/2021	18552
42	A15 - Allacciamento rete telecomunicazioni	18/05/2021	18552
43	A16 – Allacciamento acquedotto	18/05/2021	18552
44	A17 – Rete acque reflue	18/05/2021	18552
45	A18 - Sezioni stradali tipiche	18/05/2021	18555
46	A19 – schema strutturale	27/07/2020	27228
47	A20 – Impianto di climatizzazione	18/05/2021	18551
48	A21 – Impianto di aerazione	18/05/2021	18551
49	A22 – Impianto idrico sanitario	18/05/2021	18555
50	A23 – Impianto di scarico	18/05/2021	18555
51	A24 – Impianto antiincendio	18/05/2021	18555
52	A25 - Esecutivo Strade e parcheggi	18/05/2021	18552

53	A26 - Esecutivo Segnaletica orizzontale e verticale	18/05/2021	18552
54	A27 - Esecutivo superamento barriere architettoniche	18/05/2021	18552
55	A28 - Esecutivo fognature meteoriche e reflue	18/05/2021	18555
56	A29 - Esecutivo Illuminazione pubblica - opere edili	18/05/2021	18552
57	A30 - Esecutivo Illuminazione pubblica - opere elettromeccaniche	18/05/2021	18555
58	A31 - Profili Acque Meteoriche	18/05/2021	18552
59	A32 - Volume di Compenso Comparto	17/06/2021	23734
60	A33 - Tombamento Fosso Agricolo	17/06/2021	23734
61	A34 - Volume di Compenso Parcheggio	17/06/2021	23734
62	B2 - Sintesi grafica opere a Contributo di Sostenibilità	18/05/2021	18552
63	C – Relazione economico-finanziaria con allegati	09/07/2020	24860
64	D - Documento di VALSAT	25/07/2021	29653
65	d.1 - Sintesi Non Tecnica	12/01/2021	948
66	d.2 – Monitoraggio Valsat	25/07/2021	29653
67	Richiesta di Titolo Edilizio	05/08/2020	28514
68	Relazione Tecnica di Asseverazione	27/07/2020	27228
69	Procura Speciale Minagest	27/07/2020	27228
70	Procura Speciale Di Da Costruzioni	27/07/2020	27228
71	Prospetto Calcolo Oneri	27/07/2020	27228
72	Modello Istat	27/07/2020	27228
73	DSAN utilizzo materiali di scavo	27/07/2020	27228
74	MUR A.1/D.1 – Asseverazione da allegare al titolo edilizio	27/07/2020	27228
75	MOD. PIN 1- 2018 VALUTAZIONE PROGETTO	27/07/2020	27228
76	Relazione Accompagnamento Integrazioni	18/05/2021	18552
77	Pimpa Domanda-Autorizzazione_rev-2020 con allegati	18/05/2021	18555

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso, che è stabilita in tre anni con la possibile concessione di 1 anno di proroga.

Articolo 3.1 – Impegni del Comune di San Giovanni in Persiceto

Il Comune provvederà, nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

- a) all'invio di richiesta alla RER della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta sottoscrizione dell'Accordo operativo con contestuale invio alla RER di copia integrale provvedendo inoltre alla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, ai fini della sua efficacia, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017;
- b) ad emettere la comunicazione di invito al ritiro entro 30 giorni dalla presentazione delle fideiussioni;

Articolo 3.2 – Impegni della società Minagest srl e della società DI.DA. Costruzioni srl

Le società Minagest srl e DI.DA. Costruzioni srl, quali proprietari delle aree e soggetti attuatori, si impegna nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

- a) a depositare le apposite garanzie fideiussorie per ciascuno degli obblighi assunti nell'Accordo Operativo, ovvero riguardanti: opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali, interventi pubblici a concorrenza del contributo di sostenibilità, alla sottoscrizione dell'Accordo operativo pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo;
Le fidejussioni dovranno essere bancarie o assicurative, escutibili a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, relative allo specifico stralcio e per ciascuno degli obblighi assunti come sopra indicati e l'importo garantito dalle fideiussioni dovrà corrispondere al 100% degli impegni assunti.
- b) Successivamente all'avvenuto deposito delle garanzie fideiussorie e alla ricezione della comunicazione di invito al ritiro, i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed ~~interesse pubblico~~ e per gli interventi privati dovranno essere ritirati entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui all'art. 3.1 lettera b) pena la decadenza dell'Accordo;
- c) A seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico di cui al precedente Capo III punto 7.2.c delle premesse, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, il Soggetto Attuatore si impegna: entro 90 giorni a dare l'inizio lavori ed entro i termini di Legge a realizzare le opere pubbliche e private a regola d'arte ed in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo approvato e/o rilasciato;
- d) Il Soggetto Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo e dallo stesso eventualmente acquisite, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di San Giovanni in Persiceto e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di San Giovanni in Persiceto a pena di nullità dei medesimi.

Articolo 4 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione

In riferimento alla Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018 (art.4.4), non è dovuto il contributo straordinario (CS) in quanto non è prevista variante urbanistica specifica.

I costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed alle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 6.1.3 della Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018, saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione U1, previa rendicontazione finale delle spese sostenute ai sensi dell'art.6.1.6 della stessa delibera.

Tenuto conto che non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria non saranno previsti scomputi totali o parziali degli oneri di urbanizzazione U2.

La quota realtiva al costo di costruzione (QCC) deve essere integralmente corrossposta

Articolo 5 – Obblighi convenzionali specifici

Oltre agli impegni di cui al presente articolato, le parti si obbligano al rispetto di tutti gli impegni, termini condizioni e cronoprogramma, specificati nell'allegato "Obblighi convenzionali specifici", parte integrante e costitutiva del presente Accordo, relativa alla realizzazione e cessione delle opere pubbliche, ai sensi dell'art. 38, comma 3, LR 24/2017.

Articolo 6 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva

1. L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato e per il Comune dalla data della pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla completa pubblicazione dell'Accordo sul sito istituzionale del Comune, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017.

Articolo 7 – Garanzie

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo, prima dell'avvenuto deposito di tutte le garanzie fideiussorie relative alle opere previste nel rispetto dei termini indicati all'art. 3.2.

Nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 3.3. lettera b) il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune:

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di pubblica utilità previste dal presente accordo operativo, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere e per l'importo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria. L'importo delle opere è stato determinato come da computi metrici estimativi allegati alla Tav. N.c "Relazione economico-finanziaria" pari a € _____ (euro _____/___);
2. La fideiussione di cui al precedente punto 1 potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte del Soggetto Attuatore degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
3. Ognuna delle garanzie fideiussorie non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale delle opere garantite prima del deposito del collaudo finale.

Articolo 8 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto degli obblighi di cui all'articolo 3.1 consegnerà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte della società Minagest srl e della società DI.DA. Costruzioni srl, degli obblighi di cui all'art. 3.2 consegnerà la decadenza del presente Accordo.
3. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e, nel caso di cui al punto 3.2, l'escussione da parte del Comune delle Garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 7 per provvedere al completamento delle opere pubbliche avviate e da completare.

Articolo 9 – Clausola risolutiva antimafia

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Giovanni in

Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Articolo 10 – Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di San Giovanni in Persiceto, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante ciascuno dei soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti.
3. Il Collegio ha la facoltà di concedere, alla durata massima stabilita per l'attuazione dell'Accordo Operativo in anni tre, la proroga massima di 1 anno per completare l'attuazione delle opere di urbanizzazione e comunque pubbliche previste, in ragione di una richiesta espressa e motivata dall'attuatore che dia conto degli impedimenti intercorsi che causano il ritardo non imputabili a inerzia o inadempienza dello stesso attuatore.
Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Articolo 11 – Durata dell'Accordo

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso che è stabilita in tre anni, con la possibile concessione di un anno di proroga in ragione dell'impegno realizzativo pubblico previsto.

La società Mnagest srl e la Società DI.DA. Costruzioni srl sono tenute ad assolvere tutti gli impegni assunti entro tale termine. La Società saranno sciolte dalle loro obbligazioni in esito al completo adempimento attuativo disposto e comunque nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3.2,

Articolo 12 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dei soggetti attuatori.

Luogo, data

PER IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Il Sindaco Sig.

PER LA SOCIETÀ MINAGEST SRL, comproprietario delle aree e soggetto attuatore

Il Presidente Sig.

PER LA SOCIETÀ DI.DA. COSTRUZIONI SRL, comproprietario delle aree e soggetto attuatore

Il Legale Rappresentante Sig.

Allegati:

1. Tavola A2.1 – Inquadramento urbano;
2. Tavola A8 - Planimetria generale medio piccola struttura di vendita
3. Relazione economico-finanziaria e cronoprogramma

ALLEGATO 1

Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

1.1 – Attuazione dell'ambito oggetto di intervento

Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato "Ambito Villa Conti Sud" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 11.296, a San Giovanni in Persiceto Capoluogo, destinata dal PSC vigente ad "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario - commerciali", individuata dal PSC vigente nelle schede "AMBITO APC.SG_ II". La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide le destinazioni delle aree nel seguente modo:

- a) Mq _____ per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 1.462 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 513 per verde pubblico (standard);
- d) mq _____ di Sf per la realizzazione di 1.711 mq di SU per la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare con SV pari a 1.039 mq;

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedenti lettera d) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 17 comma 9 del RUE.

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito "Villa Conti Sud" definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna.

La vigenza del presente atto è sancita dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT), dell'avviso di avvenuta stipula dell'Accordo, così come disciplinato dal Comma 14 dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Per patto espresso tra le parti si conviene che il presente atto produca i suoi effetti, indipendentemente dalla data della stipula, solo ed esclusivamente alla presentazione delle fideiussioni come definite all'art. 13 "Garanzie" e nel rispetto dei tempi perentori definiti all'art. 12 "Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi" del presente atto. In caso di mancata presentazione delle fideiussioni da parte del soggetto attuatore nei termini definiti dal presente atto, l'Accordo Operativo non produrrà i suoi effetti in quanto decaduto, senza il riconoscimento di alcun indennizzo da parte dell'Amministrazione al Soggetto Attuatore.

1.2 – Realizzazione di opere di interesse pubblico

Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione della viabilità di accesso al comparto definita dall'asse stradale, comprensivo di rotatoria, che parte dall'innesto dalla rotonda di via Crevalcore-via Astengo, nelle aree di proprietà comunale identificate al Fg. 71 mappali 944, 945, 941, 942.

Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della stazione SFM da realizzare sulle aree di proprietà comunale identificate al Fg. 71 mappali 954, 955, 957, 958, 812 e al Foglio 72 mappali 660, 661, 662. Il parcheggio dovrà essere realizzato come da progetto allegato al presente AO e dovrà prevedere una capienza di circa 207 posti auto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del A.O.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste, le opere pubbliche e le opere private ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 38 comma 13 della L.R. n. 24/2017, l'Accordo Operativo assume gli effetti di Permesso di Costruire.

Art. 3 – Aree per dotazioni territoriali e per opere pubbliche

3.1 – Aree per dotazioni territoriali

A seguito della realizzazione delle dotazioni territoriali di Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico dell'Ambito denominato "Villa Conti Sud" la loro manutenzione e gestione saranno poste in capo al soggetto attuatore (o suo avente causa) per almeno 20 anni, successivamente alla sottoscrizione di una apposita convenzione tra il soggetto attuatore (o suo avente causa) e il Comune, la quale disciplinerà gli obblighi ed i tempi della gestione e della manutenzione. Tale convenzione dovrà essere sottoscritta prima del collaudo delle opere di urbanizzazione e potrà essere oggetto di rinnovo consensuale allo scadere del primo termine.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre ad inserire nella convenzione anche la gestione e la manutenzione dell'area individuata al foglio 71 mappale 1012 (area interclusa tra la rotonda – via Crevalcore – futuro 5° braccio della rotonda e il lotto privato).

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla manutenzione della vasca di laminazione realizzata nell'area verde privata posta a nord del lotto, adiacente all'area ferroviaria, indicata nella Tav. ___ "_____".

3.2 – Aree per opere pubbliche

Costituiscono ulteriore obbligo posto a carico dell'attuatore o dei suoi aventi causa, nei termini e nelle condizioni stabilite dalla presente convenzione, la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico:

- viabilità di accesso al comparto (comprensiva della rotatoria);
- parcheggio di servizio alla Stazione SFM in fregio alla via Astengo.

Tali opere risultano interessare aree di proprietà comunale per le quali l'Amministrazione comunale si impegna a porle a disposizione al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa secondo quanto sotto meglio specificato.

Le aree di cui sopra:

- si stabilisce che per la durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 4 e 5, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per il Soggetto Attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico del Soggetto Attuatore;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti da parte del Comune (come previsto ai successivi artt. 4 e 5) la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo al Soggetto Attuatore.

In ogni caso, qualora insorgano comprovate esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il Soggetto Attuatore si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, a condizione che ciò non arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dall'Accordo Operativo

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione ove previsto;
3. Verde pubblico
4. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) di telefonia e di trasmissione dati;
 - d) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - e) reti di raccolta delle acque bianche e relativa vasca di laminazione
5. Impianti di pubblica illuminazione;
6. nuovo tratto di viabilità di accesso al comparto, compresa di rotatoria, dall'innesto dalla rotatoria di via Crevalcore e via Astengo;
7. parcheggio pubblico di servizio alla stazione

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare, nel rispetto del codice degli appalti, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione e le connessioni urbane, così come desumibili dagli elaborati progettuali di A.O..

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali e dagli enti gestori dei pubblici servizi in sede di verifica ed approvazione del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati del Piano e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

Art. 5 – Obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica

Il Soggetto Attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo Operativo, deve corrispondere, per la SU commerciale autorizzata dal presente A.O., il corrispondente contributo di sostenibilità.

In base all'Accordo Operativo la capacità edificatoria per la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare dell'Ambito è pari a 1.711 mq di SU, per un corrispondente contributo di sostenibilità pari a € 256.656,00, sulla base dei parametri definiti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013.

Il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare il parcheggio in fregio alla via Astengo al servizio della stazione SFM, come definito all'art. 1.2 del presente allegato.

Art. 6 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale da sottoscrivere entro e non oltre novanta giorni dalla firma del presente atto. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Le opere di urbanizzazione e le opere inerenti il contributo di sostenibilità potranno essere collaudate anche a stralci parziali di realizzazione, purché gli stessi siano funzionali.

La **dichiarazione di funzionalità e collaudabilità** delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Il Comune si impegna alla emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere di cui agli art. 4 e 5 entro novanta giorni dalla concomitanza di:

- ricezione tramite raccomandata o pec, a firma del Soggetto Attuatore, di attestazione dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli art. 4 e 5;
- ricezione tramite raccomandata o pec, a firma del collaudatore, di attestazione di completezza della documentazione certificativa e di as-built delle opere di cui agli art. 4 e 5.

Le opere elencate agli artt. 4 e 5 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 7, al solo fine di poter depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per l'edificio destinato a medio piccola struttura di vendita alimentare o per l'ottenimento della riduzione delle garanzie fidejussorie di cui all'art. 13. I collaudi parziali non comportano necessariamente la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune e per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'atto di emissione del certificato di collaudo totale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e del presente atto, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore (comprendente dei contributi della cassa nazionale di previdenza e assistenza e dell'iva di legge);
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra vengono tutti garantiti come specificato al successivo art. 13.

Art. 7 – Condizioni per il ritiro dei titoli abilitativi e l'inizio lavori

Il presente Accordo Operativo per le opere di urbanizzazione, per le opere di pubblica utilità e per le opere private, ai sensi del comma 13 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, **assume il valore e gli effetti del titolo abilitativo edilizio.**

Non potrà essere emessa comunicazione di invito al ritiro dei permessi di costruire delle delle opere previste nel presente Accordo Operativo e non potrà essere presentata la relativa comunicazione di inizio lavori prima della vigenza del presente Accordo Operativo.

Apposita comunicazione di **invito al ritiro** dei titoli abilitativi verrà prodotta dagli uffici competenti entro 30 giorni dal deposito della fideiussione. I titoli abilitativi non potranno comunque essere ritirati prima del deposito della garanzia fideiussoria per le opere di urbanizzazione e le opere di interesse pubblico e al pagamento del contributo di costruzione.

La presentazione dell'**inizio lavori** per la realizzazione delle opere private è sempre subordinato alla presentazione dell'inizio lavori delle opere pubbliche e di interesse pubblico, fatta salva la possibilità di presentare una comunicazione unica complessiva.

Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I titolari di diritti reali sul lotto oggetto di intervento corrisponderanno al Comune di San Giovanni in Persiceto, in sede di rilascio del titolo abilitativo alla costruzione definito nel presente procedimento di Accordo operativo, gli oneri afferenti il rilascio del medesimo titolo abilitativo alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013 e della L.R. n. 24/2017 se ed in quanto dovuto ai sensi della D.A.L. n. 186/2018, recepita dalla Del. C.C. n. 60 del 30/09/2019.

In particolare, per quanto riguarda il contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore rimane obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, ai sensi della Delibera C.C. n. 60 del 30/09/2019 in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, nel seguente modo:

- preso atto che gli artt. 4 e 5 prevedono che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, è previsto lo scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1) che verrà calcolato con riferimento ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
- qualora l'importo delle opere realizzate dal Soggetto Attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere (U1), non verrà applicato alcuno scomputo del contributo U2 in quanto non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria;
- la quota del costo di costruzione (QCC) e di urbanizzazione secondaria (U2) sono sempre escluse dallo scomputo così come il contributo di sostenibilità per cui tali importi saranno sempre da corrispondere al Comune;
- qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore al contributo dovuto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo;
- qualora l'importo delle opere realizzate risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo del Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;
- il contributo di costruzione è corrisposto al Comune con le modalità vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali è quantificato in apposito Computo Metrico Estimativo relativo al progetto esecutivo allegato di Permesso di Costruire, redatto applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna ultimo pubblicato alla data della richiesta del titolo abilitativo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base di specifica rendicontazione delle spese sostenute, attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

Art. 9 – Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante.

Art. 10 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

Il Soggetto Attuatore, in merito alle opere di interesse pubblico identificate nella viabilità di accesso al comparto e nel parcheggio di servizio alla stazione SFM, si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature. A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

In fase di collaudo delle opere verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante.

Ai sensi del precedente Art. 3 il Soggetto Attuatore in merito alle opere di urbanizzazione (Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico) si obbliga alla gestione e manutenzione delle aree per almeno 20 anni. Tale impegno dovrà essere disciplinato da apposita convenzione da stipulare con il Comune prima del collaudo delle opere stesse.

Art. 11 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati

I tempi di realizzazione delle opere di interesse pubblico, di urbanizzazione (art. 4) e dell'edificio privato (art. 7) devono rispettare i tempi di cui al presente Accordo Operativo e la normativa vigente.

Art. 12 – Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito "Villa Conti Sud" definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. I termini massimi di realizzazione del presente Piano sono fissati in **3 anni dalla stipula dell'Accordo Operativo, prorogabili di 1 anno.**

Il presente Accordo Operativo, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 dalla L.R. 24/2017, ha valore ed effetto di titolo edilizio per le seguenti opere:

- a) Urbanizzazioni primarie;
- b) viabilità di accesso al comparto (comprensiva della rotatoria);
- c) edificio per la realizzazione della medio piccola struttura di vendita alimentare e lotto di pertinenza;
- d) parcheggio di servizio alla Stazione Ferroviaria SFM in fregio alla via Astengo.

Ai sensi dell'art.38, comma 3, lett. B) della L.R. n.24/2017 e al fine di garantire l'immediata attuazione degli interventi, vengono definiti i seguenti **tempi perentori per l'attuazione dello sviluppo urbano** previsto dal presente Piano, così come definiti nel testo dell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna:

1. alla stipula del presente accordo dovrà essere presentata la garanzia fideiussoria, come definita all'art. 13, a copertura degli importi per la realizzazione delle opere pubbliche pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo;
2. entro 30 giorni dal deposito della garanzia fideiussoria il Comune, se ne sussistono le condizioni, emetterà comunicazione di invito al ritiro dei titoli abilitativi con gli obblighi da adempiere per il ritiro degli stessi;
3. entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto 2 il soggetto attuatore ritira i permessi di costruire pena la decadenza dell'Accordo Operativo stesso;
4. entro 90 giorni dal ritiro dei titoli abilitativi il soggetto attuatore comunica l'inizio lavori delle opere pubbliche e delle opere private. Non potrà essere data comunicazione di inizio lavori delle opere private in mancanza dell'inizio lavori delle opere pubbliche;
5. la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) dovrà essere completata entro tre anni dalla stipula del presente Accordo Operativo, fatte salve eventuali proroghe concesse (non superiori a 1 anno), diversamente interverrà la procedura di escussione delle garanzie depositate di cui al successivo art. 13;
6. La comunicazione di fine lavori per la medio piccola struttura di vendita potrà essere depositata solo successivamente alla comunicazione di fine lavori delle opere di cui ai precedenti punti a) e b);
7. La domanda di autorizzazione commerciale all'attività per la medio piccola struttura di vendita potrà essere depositata solo successivamente al deposito di tutta la documentazione (certificazioni ed elaborati di as-built) funzionali all'emissione del collaudo della viabilità di accesso al lotto (rotatoria compresa) e delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti a) e b); L'autorizzazione commerciale dell'attività potrà essere rilasciata solo successivamente all'avvenuta emissione del collaudo delle opere di cui ai precedenti punti a) e b);
8. i collaudi funzionali delle opere di cui ai punti b), d) dovranno essere depositati entro novanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori degli stessi con successiva presa in carico di tali opere entro ulteriori novanta giorni;
9. il collaudo delle opere di cui al punto a) dovrà avvenire entro 3 anni dalla stipula del presente Accordo Operativo. La gestione e la manutenzione delle aree sarà in capo al soggetto attuatore per almeno 20 anni; prima del collaudo dovrà essere sottoscritta una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune in cui verranno stabilite le modalità di gestione ed i tempi di cessione delle aree.

Art. 13 – Garanzie

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui all'art. 4 e 5 ~~e 7~~, comprensive negli importi anche delle prestazioni di cui all'art. 6, presenterà, entro i termini stabiliti all'art. 12 del presente atto, le garanzie a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto di fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratte con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, relative alle opere pubbliche per un importo pari complessivamente ad € _____ (_____ / _____).

Gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 6 sono comprese nell'importo della fideiussione.

L'ammontare complessivo delle garanzie fidejussorie risulta così determinato in € _____ (euro _____ / _____).

Le garanzie fidejussorie dovranno essere aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

Tali garanzie dovranno prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

In caso di varianti ai Permessi di Costruire delle opere che comportino aumento al valore delle stesse, le garanzie fidejussorie dovranno essere integrate.

Lo svincolo totale della garanzia fideiussoria avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 6.

È facoltà del Comune di San Giovanni in Persiceto, su richiesta del Soggetto Attuatore, di procedere alla riduzione dell'entità di tali specifiche garanzie fideiussorie a seguito della presentazione della dichiarazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 7. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

L'Attuatore, si obbliga ad inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi la seguente dicitura: "...le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato".

Art. 14 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, delle opere di pubblica utilità entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Bologna;
 - non collaudabilità delle opere di urbanizzazione, delle opere di pubblica utilità realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Nei suddetti casi di inottemperanza, il Soggetto Attuatore dovrà inoltre corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardato esercizio delle opere di urbanizzazione e delle opere del contributo di sostenibilità, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti. Sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Soggetto Attuatore

ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di _____ mesi.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

Art. 15 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il Soggetto Attuatore dovrà all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto del Piano o di loro stralci parziali funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto.

Il Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

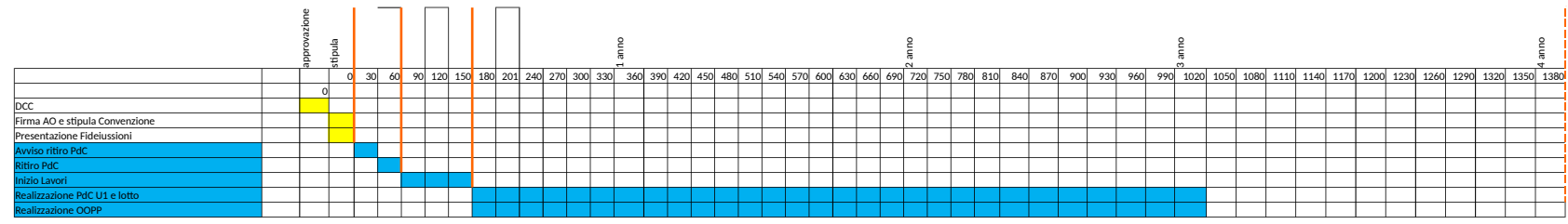
Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 16 – Definizione delle controversie e clausola risolutiva

Per quanto non contemplato nel presente atto, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di San Giovanni in Persiceto.

In caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.





COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 42 del 29/07/2021**

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO RELATIVO ALL'AREALE APC.SG_II (POSTO NEL CAPOLUOGO) DENOMINATO "VILLA CONTI SUD" E DELLA RELATIVA VAS-VALSAT, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARINO ERNESTO**

FIRMATO

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA NECCO STEFANIA**

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

