

CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI L'INSULA 1 (SECONDO STRALCIO), AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017), COMPORTANTE ANCHE MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI ESECUZIONE RELATIVA AL PRIMO STRALCIO DELLA MEDESIMA INSULA 1, STIPULATA IL 23/11/2023 A ROGITO DEL NOTAIO C. VICO, REP. 142972.

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, \_\_\_\_\_ avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, sono comparsi i signori:

....., nato a ....., il ....., domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità di Dirigente del Settore Ufficio di Piano, in rappresentanza del Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, autorizzato in forza di determinazione dirigenziale PG n. .... del ..... su decisione del Sindaco Matteo Lepore in data ....., PG n. ...., per dare esecuzione alla determinazione del Direttore dell'Ufficio di Piano ..... del.....;

....., nato a .....il ....., (CF. ....) in qualità di legale rappresentante di Costruzioni Edili Zucchini SpA (CF. 03945600371), d'ora innanzi definito anche "Soggetto Attuatore";

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

Premesso che:

con delibera di Consiglio, P.G. n. 427434/2017, O.d.G. n. 441/2017, del 04/12/2017 è stato approvato il "PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PPIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. R5.3 BERTALIA LAZZARETTO", d'ora innanzi definito "POC/PUA Lazzaretto";

in data 12/06/2018 con repertorio n. 97713, matrice n. 34224 a ministero del notaio Dott. Andrea Errani, registrata a Bologna il 26 giugno 2018 n. 11632, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra il Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini SpA;

l'art. 11 comma 6 di detta convenzione prevede che la sottoscrizione delle convenzioni di esecuzione, che si rendano necessarie per la corretta attuazione del piano, costituisce obbligo per tutti i soggetti attuatori;

la convenzione urbanistica di cui ai due punti precedenti prevede la possibilità, anche all'interno della singola Insula, di un'attuazione degli edifici privati e delle correlate opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali, così come definiti dal Soggetto Attuatore e Comune con specifici accordi, nel rispetto e con le modalità previste dal "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale OdG n. 223/2014;

la Costruzioni Edili Zucchini SPA, in forza degli atti notaio A. Errani, rep. 98982/35011 del 13/05/2019, rep. 99177/35115 del 19/6/2019 e rep. 99424/35250 del 4/9/2019 risulta proprietaria dei mappali POC/PUA Lazzaretto, 2140, 2141, 2153, 2154, 2156, 2157, 2162, 2163, 2326 e 2327 del foglio 41 per complessivi mq 8.402, costituenti l'Insula 1 del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, con una capacità edificatoria complessiva di mq 16.291 di Su;

la Costruzioni Edili Zucchini SPA ha manifestato la disponibilità alla realizzazione diretta delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo dei relativi oneri;

il Comune, nell'esercizio della propria funzione di coordinamento e nel rispetto dei complessivi contenuti convenzionali, e Costruzioni Edili Zucchini SPA hanno congiuntamente individuato uno stralcio di opere di urbanizzazione, relativo all'infrastrutturazione a servizio degli insediamenti, costituito sia da reti, interrate o meno, che da opere di superficie destinate a viabilità, parcheggi, verde e quant'altro specificamente necessario, funzionale agli stralci edificatori da realizzare di proprietà di Zucchini, di importo corrispondente agli impegni urbanizzativi pro-quota, definiti dalla citata convenzione sottoscritta in data 12/06/2018 - repertorio n. 97713 a ministero del notaio Dott. Andrea Errani;

sulla base della convenzione urbanistica di cui al punto precedente è previsto per l'Insula 1 un obbligo urbanizzativo di € 290,39/mq di Su a cui corrisponde, stante la titolarità di Zucchini individuata in 16.291 mq di Su, un costo minimo dello stralcio urbanizzativo complessivo suddetto di € 4.730.743,49, con la possibilità di compensazioni degli importi fra i singoli stralci urbanizzativi proposti, secondo quanto precisato all'art. 4;

con istanza PG n. 61766/2023 la Costruzioni Edili Zucchini SPA ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire relativo al primo stralcio urbanizzativo, funzionale alla realizzazione del primo stralcio degli edifici privati previsti nell'Insula 1, come concordato con il Comune, Permesso di Costruire poi rilasciato in data 28/11/2023 con PG n. 794250/2023, a seguito della stipula della convenzione di esecuzione sottoscritta in data 23/11/2023 a notaio C. Vico (Rep. 142972, Fasc. 48627), i cui lavori sono attualmente in corso;

con istanza PG n. 103345/2023 del 15/02/2023 la Costruzioni Edili Zucchini SPA ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale nell'area di sua proprietà, come primo stralcio edilizio, avente autonomia funzionale, insistente nella parte Sud-Est dell'Insula 1 del comparto Bertalia – Lazzaretto, rilasciato in data 29/11/2023 con PG n. 797120/2023, i cui lavori sono ora in corso di realizzazione;

con istanza PG n. 478483/2024 la Costruzioni Edili Zucchini SPA ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire relativamente al secondo stralcio urbanizzativo, funzionale alla realizzazione del secondo blocco di edifici privati previsti nell'Insula 1, come concordato con il Comune;

Premesso inoltre che

in ragione della scelta di sottoporre a collaudo unitario tutte le opere di urbanizzazione relative all'insula 1, nonché al fine di meglio precisare le pattuizioni relative a uno stralcio urbanizzativo con ricadute sugli altri stralci della medesima insula 1, si è ravvisata la necessità di apportare alcune modifiche puntuali alla citata convenzione del 23/11/2023 relativa al primo stralcio urbanizzativo dell'insula 1, stipulata tra le medesime parti della presente;

la presente convenzione comporta di conseguenza anche modifica di tale convenzione relativa al primo stralcio urbanizzativo dell'insula 1, secondo quanto indicato al successivo art. 18;

atteso infine che:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” prevede, all’art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia di cui all’art. 84, comma 3, del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (“Codice antimafia”), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;
- la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D. Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del medesimo art. 84;
- alla luce dell’attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, risulta pertanto necessario prevedere l’approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della Convenzione, per l’ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del D. Lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;
- l’informazione antimafia relativa al Soggetto Attuatore Costruzioni Edili Zucchini SPA è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell’art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 06/10/2023 e rinnovata in data 03/03/2025;

Tutto ciò premesso,  
si conviene e si stipula quanto segue

#### **Art. 1 – Disposizioni preliminari**

1. Tutte le premesse sono parte integrante dell’accordo e si intendono ivi richiamate.
2. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri ed obblighi convenzionali che seguono fino ai loro completi assolvimenti, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all’Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell’applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l’avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l’alienante e l’acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che l’acquirente non avrà fornito le medesime garanzie fideiussorie.

7. Per interventi da eseguire su immobili o parti di immobili di proprietà del Comune, questi verranno preliminarmente consegnati al Soggetto Attuatore mediante apposita procedura. Della consegna sarà redatto apposito verbale che illustrerà anche graficamente gli immobili o parti di essi oggetto dalla consegna.

8. Il Soggetto Attuatore assumerà per sé e per gli aventi causa gli obblighi di legge connessi alla conduzione dell'immobile ed all'esecuzione delle opere riguardanti quanto al punto precedente ed oggetto della presente convenzione, fino ad avvenuto collaudo definitivo e riconsegna al Comune.

## **Art. 2 – Oggetto**

1. La presente Convenzione ha per oggetto le modalità attuative della realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) dell'Insula 1 – secondo stralcio.

2. Le opere di urbanizzazione concordate con il Comune di Bologna consisteranno in: opera di contenimento del rilevato stradale realizzata mediante l'infissione di palancole metalliche a perdere per un tratto di circa 143 m lungo la strada ad Ovest dell'insula 1, opere per la realizzazione della strada ovest comprendenti reti fognanti, idriche, gas e pubblica illuminazione, predisposizioni per reti elettrica e telefonica, allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche ed acqua segnaletica e alberature, opera di contenimento del rilevato stradale esistente realizzata mediante l'infissione di pali trivellati e palancole metalliche a perdere per un tratto di circa 53 m lungo la già realizzata via Sigmund Freud, completamento del marciapiede con il relativo passo carraio lungo via Sigmund Freud, compreso il collegamento delle griglie con la rete fognante esistente.

3. Le suddette opere saranno realizzate su mappali appartenenti al Soggetto Attuatore e al Comune di Bologna, questi ultimi da affidarsi al Soggetto Attuatore per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.

4. Le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese nel presente stralcio urbanizzativo (PdC PG n. 478483/2024) sono catastalmente riconducibili ai seguenti mappali del Catasto terreni, come da planimetria allegata alla Relazione Tecnica:

Foglio 41 particella 550 (parte) di proprietà del Comune di Bologna;

Foglio 41 particella 565 (parte) di proprietà del Comune di Bologna;

Per una superficie catastale pubblica complessiva pari a circa 1.980mq;

Foglio 41 particella 2140 (parte) di proprietà di Costruzioni Edili Zucchini SpA;

Foglio 41 particella 2153 (parte) di proprietà di Costruzioni Edili Zucchini SpA;

Foglio 41 particella 2156 (parte) di proprietà di Costruzioni Edili Zucchini SpA;

Foglio 41 particella 2326 (parte) di proprietà di Costruzioni Edili Zucchini SpA;

Per una superficie catastale privata da cedere complessiva pari a circa 348 mq.

## **Art. 3 – Validità della Convenzione**

1. La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua stipula e potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, fino al collaudo e alla presa in carico da parte del Comune delle opere di cui all'art. 4.

## **Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'Insula 1**

1. Le parti concordano che le opere di cui all'art. 2 e al presente art. 4 saranno direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore Costruzioni Edili Zucchini SpA, come da progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 12/07/2024, acquisita con PG n. 478483/2024.

2. Il progetto delle opere suddette è stato sottoposto alle verifiche positive di coerenza con le previsioni del POC/PUA e di congruità tecnico-economica da parte degli uffici comunali competenti.

3. Il rilascio del Permesso di Costruire suddetto è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione da parte della Costruzioni Edili Zucchini SpA.

4. Le opere suddette e relativi importi in Euro (al netto di spese tecniche ed IVA) consistono in:

a) Palancole strada ovest	€	252.516,99
b) Berlinese e palancole via Freud	€	206.106,15
c) Opere stradali	€	244.099,90
d) Cabina Enel	€	76.191,72
e) Energia e telecomunicazioni	€	28.419,05
f) Illuminazione pubblica	€	32.010,43
g) Allacci	€	94.000,00
h) Acque bianche**	€	221.708,52
i) Acque nere	€	22.192,07
l) Acqua potabile	€	27.196,00
m) Opere a verde	€	5.170,04
n) Opere aggiuntive lotto 1 ***	€	258.838,06

**TOTALE opere: € 1.468.448,94**

**\*\*Il tratto temporaneo di allaccio dalla tubazione di UNIBO fino all'Oni esistente è un'opera propedeutica a perdere, ma essenziale in quanto la dorsale di UniBo risulta, ad oggi, ancora non completata.**

**\*\*\* Voce "n) Opere aggiuntive lotto 1": costi aggiuntivi riconducibili allo stralcio urbanizzativo 1 di cui alla convenzione rep. 142972 citata in premessa e al permesso di costruire richiesto con PG n. 61766/2023.**

5. Resta comunque unicamente a carico del Soggetto Attuatore, Costruzioni Edili Zucchini SpA, la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 e al presente art. 4, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con obbligazione di risultato, in capo allo stesso, rispetto alla completa esecuzione delle opere previste dal Permesso di Costruire richiesto con PG n. 478483/2024.

6. L'importo totale di cui al comma 4 è da intendersi a scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dalla realizzazione delle opere private dell'intera insula 1, indipendentemente dalla suddivisione degli interventi in stralci attuativi. Resta inteso che, computati complessivamente gli stralci urbanizzativi e gli interventi privati relativi all'insula 1, dovrà risultare soddisfatto l'obbligo urbanizzativo minimo individuato sulla base della convenzione rep. 97713 citata in premessa (290,39 €/mq di SU) e che qualora l'importo esatto di ciascuna opera per la realizzazione delle urbanizzazioni risulti inferiore a tale obbligo urbanizzativo, il Soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo, come risultante dal certificato di collaudo, al termine dell'urbanizzazione dell'intera insula 1.

## **Art. 5 – Modalità attuative delle opere di urbanizzazione**

1. Relativamente alle modalità attuative delle opere ed ai contenuti convenzionali tra Comune e soggetti attuatori di opere di urbanizzazione nei comparti urbanistici si applica il *"Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* approvato con deliberazione di Consiglio Comunale OdG n. 223/2014, a integrazione delle norme sovraordinate specificamente applicabili.

2. Ai sensi dell'art. 16 – comma 2 bis – del DPR 380/01 (comma introdotto dall'art. 45, c.1, L.214/11), essendo le opere di urbanizzazione primaria previste dallo stralcio urbanizzativo in parola “funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio” e di importo inferiore alla soglia di cui all'art.14 D. Lgs. 36/2023, l'attuazione di dette opere è direttamente a carico del titolare del Permesso di Costruire (Soggetto Attuatore), come da art.13 c.7 D. Lgs. 36/2023.

3. Il Soggetto Attuatore, titolare del Permesso di Costruire, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune.

4. Dette opere possono essere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore o da altro soggetto scelto dallo stesso. A tal fine il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...), ricorrendo a tecnici dotati di abilitazioni specificamente adeguate.

#### **Art. 6 - Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipula della presente Convenzione;
- alla prestazione, a favore del Comune, della garanzia fideiussoria, di cui all'art. 10 della presente Convenzione;
- alla positiva verifica in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo da parte dei Referenti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU), da acquisirsi nell'ambito della attività istruttoria del Permesso di Costruire di cui alla istanza PG n. 478483/2024 per le opere in parola.

#### **Art. 7 – Responsabili comunali**

1. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite al Settore competente in materia Urbanistica (Ufficio di Piano), che si avvale dei Settori comunali per le rispettive e specifiche competenze e che individua, allo scopo, un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).

2. Le funzioni endo-procedimentali finalizzate al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione concernenti la verifica in linea tecnico-economica del progetto esecutivo, la funzione di controllo in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti in materia di opere pubbliche, sono attribuite ai Settori competenti in materia di lavori pubblici, che individuano allo scopo i rispettivi Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

3. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto della presente Convenzione sono proprie del Settore competente in materia di Patrimonio.

#### **Art. 8 – Collaudo, manutenzione, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree**

1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo tecnico-amministrativo e specialistico-funzionale effettuato da un Collaudatore unico, sia in corso d'opera che finale, individuato, secondo le procedure di legge, tra professionisti specificamente abilitati, con determinazione del Dirigente dell'Ufficio di Piano – U.I. Interventi Urbanistici Privati. L'onere di sottoscrizione del contratto del

Collaudatore, il pagamento delle relative competenze e le spese inerenti e dipendenti dal collaudo sono in carico al Soggetto Attuatore.

1bis. Le parti, considerata l'entità della capacità edificatoria del Soggetto attuatore nel comparto, danno atto della legittimità di realizzare gli interventi di competenza dello stesso per stralci attuativi contigui. Al contempo, in ragione della contiguità e interdipendenza delle relative opere di urbanizzazione, danno atto dell'opportunità che tutte le opere di urbanizzazione da realizzare nell'isola 1, o comunque a servizio di quest'ultima - vale a dire quelle previste dal Permesso di Costruire PG n. 61766/2023 (primo stralcio urbanizzativo), quelle previste dal Permesso di Costruire PG n. 478483/2024 oggetto della presente convenzione (secondo stralcio urbanizzativo), nonché quelle degli eventuali successivi stralci urbanizzativi relativi alla medesima isola 1 – siano realizzate senza soluzione di continuità e siano soggette a un collaudo unitario effettuato da un unico collaudatore. Salvo diverse successive valutazioni da parte dell'Amministrazione, l'incarico al collaudatore individuato avrà dunque ad oggetto gli stralci urbanizzativi già approvati e, quale opzione contrattuale, attivabile a discrezione del committente ma solo previa espressa indicazione dell'Amministrazione, gli altri successivi stralci urbanizzativi relativi alla medesima isola 1. L'espressione "opere di urbanizzazione da realizzare nell'isola 1, o comunque a servizio di quest'ultima" è da intendere nel senso che, a discrezione del Comune, saranno oggetto di collaudo unitario le sole opere con caratteristiche di contiguità, interdipendenza o interazione funzionale, e che di conseguenza saranno escluse dal collaudo unitario le opere di urbanizzazione realizzate, pur a scomputo degli oneri dovuti in relazione alla capacità edificatoria privata dell'isola 1, in altre aree del comparto.

2. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori.

3. Il controllo in corso d'opera per quanto di competenza comunale è effettuato dai Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU) che possono proporre al Dirigente del settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo in atti al Permesso di Costruire rilasciato.

Prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture interrate, in sede di collaudo in corso d'opera ne dovrà essere sancita la rispettiva regolarità e conformità ai contenuti del progetto esecutivo in atti al Permesso di Costruire rilasciato.

A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare un'apposita relazione, corredata dal verbale di visita, che contenga:

- una dettagliata descrizione dell'intervento oggetto di collaudo;
- il riferimento agli atti autorizzativi;
- la documentazione che accerti l'ottemperanza alle prescrizioni temporali stabilite e alle prescrizioni tecniche esecutive (supportata anche con immagini fotografiche) che riscontri la conformità tecnica dell'opera al progetto esecutivo approvato e alleggi obbligatoriamente gli elaborati "as built" per l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti, oltre alle distanze principali degli stessi da punti noti;
- l'importo esatto di ciascuna opera oggetto del collaudo in corso d'opera, inclusi i sottoservizi suddivisi per tipologia (fognature, rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, impianti di illuminazione pubblica, ecc.);
- il nulla osta del futuro Gestore del servizio circa la regolarità delle opere per la loro presa in carico, corredata dal verbale di visita, di cui sopra.

La relazione, corredata dal verbale di visita, appena descritta, costituisce condizione indispensabile per la messa in esercizio delle reti o di loro tratti. La data di detta relazione dovrà essere riportata nell'inserimento a cespite delle reti messe in esercizio e da essa decorre il deperimento di queste ultime.



4. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori di realizzazione del complesso delle opere di urbanizzazione a verde, il Soggetto Attuatore è tenuto a completare le operazioni di messa a dimora di alberi e arbusti e semina dei prati dandone comunicazione scritta al responsabile dell'unità organizzativa competente alla manutenzione e conduzione del verde comunale e, per conoscenza, al Responsabile del Procedimento Urbanistico.

5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra Soggetto Attuatore, Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU), RPU, Direttore dei Lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, Collaudatore.

Entro il quinto giorno successivo alla sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il Soggetto Attuatore e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine lavori in relazione al Permesso di Costruire.

6. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestarne la regolare esecuzione rispetto al progetto esecutivo in atti al Permesso di Costruire rilasciato, fatte salve eventuali modifiche di dettaglio in corso d'opera assentite dai competenti tecnici dell'Amministrazione comunale.

7. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 5 che precede (fine lavori in contraddittorio): entro tale termine il Collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al RPU, oppure l'attestazione di regolare esecuzione, da recepire successivamente nel certificato di collaudo finale, di cui al successivo comma 13.

8. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

9. In caso di inerzia da parte del Soggetto Attuatore il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere, con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 14 del citato *"Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*.

10. Entro il 30° giorno successivo alla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio - di cui al precedente punto 5 - il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere all'Amministrazione comunale e al Soggetto Attuatore gli elaborati *"as built"* che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, comprensivo della localizzazione delle reti interrate.

11. Il certificato di collaudo è approvato con determina del Dirigente comunale specificamente competente entro 45 giorni dalla data della sua emissione, sentiti i tecnici Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU) dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza.

12. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (di cui al precedente punto 5) e sino alla presa in carico, anche parziale e anticipata, delle opere da parte del Comune, conseguente o meno all'approvazione del loro certificato di collaudo provvisorio, la manutenzione delle stesse è in capo al Soggetto Attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino, ai tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza, in buone condizioni manutentive e di pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata dei Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU), applicherà la disciplina di cui all'art. 11 che segue.

13. Su richiesta del Soggetto attuatore, o comunque per motivi di interesse pubblico rilevati dall'Amministrazione, è ammessa la presa in carico in via anticipata, ovvero nelle more dell'approvazione del certificato di collaudo, di aree e/o opere destinate all'acquisizione al patrimonio



dell'Amministrazione, anche parziale. La presa in carico anticipata di cui al precedente periodo è subordinata all'emissione di un'attestazione di regolare esecuzione, redatta in contraddittorio tra la Direzione Lavori e il Collaudatore, che sarà successivamente recepita all'interno del certificato di collaudo di cui al precedente comma 1bis.

14. La presa in carico, anche parziale e anticipata, da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico, successiva alla sottoscrizione dell'apposito verbale in contraddittorio, comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

15. Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della monetizzazione (da parte del Soggetto Attuatore), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in due anni.

16. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il Soggetto Attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione, che richiede cure culturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale.

17. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposito atto comunale per tempo vigente.

18. Sono fatte salve le disposizioni di legge circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.

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

19 bis. Tutte le aree attualmente di proprietà privata sulle quali vengono realizzate le opere di urbanizzazione, individuate nell'elaborato allegato alla relazione tecnico-illustrativa, saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del Soggetto Attuatore.

20. Poiché le opere di urbanizzazione previste interessano anche aree di proprietà comunale, il Comune provvederà a consegnare tali aree al Soggetto Attuatore per la durata necessaria all'esecuzione dei lavori. Contestualmente alla presa in carico manutentiva da parte del Comune le suddette aree di proprietà comunale saranno restituite allo stesso con verbale a cura del Settore comunale competente in materia di Patrimonio.

21. Tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione dovranno, a discrezione del Comune, essere oggetto di frazionamenti atti a individuarne precisamente la tipologia in funzione della loro diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.). I frazionamenti devono essere predisposti e presentati a cura e spese del Soggetto Attuatore.

22. I frazionamenti, concordati con il Comune, devono risultare già approvati dall'Agenzia delle Entrate al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

23. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione del collaudo provvisorio. In relazione a ciò l'Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).

## Art. 9 – Realizzazione e cessione delle aree sistemate a verde pubblico

1. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione delle opere destinate a verde pubblico non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle operazioni di messa a dimora di alberi e arbusti e di semina della vegetazione erbacea, e le aree a verde stesse, siano esse già in proprietà comunale, siano esse oggetto di cessione da parte del Soggetto Attuatore, non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo, previa attestazione parziale, specifica e anticipata del collaudatore, relativa alle opere a carattere vegetazionale.
2. La manutenzione di tutte le aree e opere destinate a verde pubblico è a carico del Soggetto Attuatore, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino alla presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.
3. L'obbligazione assunta dal Soggetto Attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le opere da destinare a verde pubblico, di cui al punto 2, è garantita dalla fideiussione di cui al successivo art. 10 per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.
4. Le aree destinate a verde pubblico, ivi comprese quelle affidate temporaneamente dal Comune di Bologna al fine della realizzazione delle dotazioni territoriali di comparto, potranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.
5. Prima del collaudo dovranno essere consegnate la documentazione e le certificazioni necessarie nonché tutti gli elaborati grafici "as built" del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, illuminazione).
6. La presa in carico del verde realizzato ad arredo di strade e parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

## Art. 10 – Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti in ordine alla realizzazione, collaudo e cessione delle opere al Comune, il Soggetto Attuatore deve documentare al Comune l'avvenuto rilascio di apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) a "prima richiesta" per un importo pari al 100% dell'"importo lordo" delle opere, come definito al successivo punto 2, e dell'importo relativo agli oneri manutentivi del verde per un anno.
2. L'importo lordo delle opere, di cui al punto precedente, è da intendersi come quello corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della loro realizzazione in sostituzione del proponente.

L'importo, definito con riferimento al "Quadro Economico" risulta così costituito:

a) lavori	€	1.468.448,94
b) oneri per la sicurezza	€	29.368,98
c) imprevisti e fondi per accordo bonario (10%)	€	149.781,79
d) progettazione, D.L., CSE	€	108.398,26
e) incentivo ex art. 45, dlgs 36/23	€	7.489,09
f) spese per pubblicità e contributo ANAC	€	660,00
g) spese per accertamenti e collaudi	€	36.995,91
h) oneri fiscali (IVA 10% su a+b)	€	149.781,79
i) oneri fiscali (IVA 22% su d+g)	€	31.986,72
totale	€	1.982.911,48
o) - oneri manutentivi del verde (1 anno)	€	600,00
<b><u>totale fideiussione</u></b>	<b>€</b>	<b><u>1.983.511,48</u></b>

3. Il Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione presenta una garanzia fideiussoria per un importo definito in base alle opere di urbanizzazione di spettanza di importo corrispondente a quanto sopra definito (€ 1.983.511,48).

Qualora al momento del **ritiro** del Permesso di Costruire del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione (PdC PG n. 478483/2024) le opere di cui allo stralcio 1 (PdC PG n. 61766/2023) siano già terminate e il collaudatore abbia attestato la regolare esecuzione e verificato la contabilità, la fidejussione da prestare per il rilascio del PdC del secondo stralcio (PG n. 478483/2024) potrà essere decurtata della quota relativa alle opere aggiuntive del lotto 1 (lettera n dell'articolo 4, comma 4), in quanto già realizzate e verificate. Pertanto, in questo caso, la fideiussione di cui al presente articolo sarà pari a € 1.643.710,01 a cui vanno aggiunti gli oneri manutentivi del verde per un anno, per un **totale di fideiussione da emettere di €1.644.310,01**, come esplicitato nella relazione tecnica agli atti del Permesso di Costruire.

La polizza dovrà avere oggetto individuato dal seguente testo:

*“Garanzia a copertura degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e manutenzione della relative opere a verde per 1 anno previsti dalla Convenzione di esecuzione allegata al Permesso di Costruire PG n. 478483/2024”*

e dovrà riportare in calce le seguenti e specifiche condizioni di garanzia:

*“La presente fideiussione è ‘a prima richiesta’ ed è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione delle opere di cui al PdC richiesto con PG n. 478483/2024, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere da parte di Costruzioni Edili Zucchini SpA sino alla loro presa in carico da parte del Comune di Bologna, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune di Bologna, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.*

*La garanzia include la possibilità di parziale escussione da parte del Comune di Bologna, in proporzione all’entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia soddisfa l’obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell’articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell’art. 1957 del Codice Civile.*

*Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il Soggetto Attuatore Costruzioni Edili Zucchini SpA sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.*

*La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell’avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la restituzione al Comune di Bologna delle aree affidate temporaneamente al Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere.”*

4. La fideiussione dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all’indice ISTAT fabbricati.

5. La garanzia, seppure commisurata all’importo “lordo” delle opere di urbanizzazione, così come definito al precedente punto 2, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della Convenzione, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e la conservazione delle opere da parte del Soggetto Attuatore fino alla loro presa in carico da parte del Comune, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

7. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il Soggetto Attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

8. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la restituzione al Comune di Bologna delle aree affidate temporaneamente al Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere.

9. La fideiussione, relativa al secondo stralcio di opere di urbanizzazione (PdC PG n. 478483/2024) oggetto della presente convenzione, potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti che sono oggetto della presente convenzione, su istanza del Soggetto Attuatore, previo nulla-osta dei Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU), con lettera del Dirigente del Settore competente in materia urbanistica (Ufficio di Piano). Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale del valore lordo delle opere. Lo svincolo delle garanzie potrà essere autorizzato per un importo pari alla quota dell'80% a seguito dell'approvazione del Certificato di Collaudo provvisorio delle opere o dell'attestazione di regolare esecuzione di cui all'articolo 8, comma 13, ad avvenuto pagamento dei compensi al Collaudatore designato, nonché ad avvenuta presa in carico gestionale e manutentiva delle opere di urbanizzazione realizzate, con correlata presentazione della polizza indennitaria decennale di cui al successivo comma 10. I residui importi, pari al 20% del lordo delle opere e ai costi manutentivi di cui al comma 3 dell'art.9, saranno svincolati a seguito della cessione patrimoniale delle aree attualmente in proprietà del Soggetto Attuatore e delle opere di urbanizzazione in esse realizzate.

10. Al momento della presa in carico delle opere il Soggetto Attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere (berlinese e palancole via Freud, cabina ENEL, reti fognarie bianche e nere), ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. La suddetta polizza deve essere priva di franchigia e corrispondente al 30% dell'importo delle opere individuate dal computo metrico estimativo.

## **Art. 11 - Sanzioni amministrative e penali**

1. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, e nella LR n. 23/04.

2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dal Soggetto Attuatore con la convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

3. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

4. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al punto precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dai Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU).
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Collaudatore con l'eventuale supporto dei settori comunali specificamente competenti;
- c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dai Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

6. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

#### **Art. 12 – Rinvio a precedenti accordi intercorsi tra Comune e Soggetto Attuatore.**

1. Le parti convengono che per quanto non espressamente disciplinato dal presente accordo si deve far riferimento alla convenzione urbanistica Repertorio n. 97713, matrice n. 34224 a ministero del notaio Dott. Andrea Errani, sottoscritta in data 12/06/2018 tra Comune di Bologna e Costruzioni Edili Zucchini SpA.

#### **Art. 13 – Clausola risolutiva espressa**

1. Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D. Lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Soggetto Attuatore.

#### **Art. 14 - Diritti di segreteria**

1. Le parti danno atto che la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 220,00 con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data \_\_\_\_\_ in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale PG n. 397864/2024 – Tabella Diritti di Segreteria.

#### **Art. 15 - Spese a carico del Soggetto Attuatore**

1. Le spese degli eventuali atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente sono a totale carico del Soggetto Attuatori.

## **Art. 16 - Rinvio e definizione delle controversie**

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Giudice Amministrativo dell'Emilia Romagna.

## **Art. 17 - Consenso al trattamento dei dati personali**

1. Le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa predisposta dallo Studio Notarile e consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi Regolamento UE n. 679/2016 - G.D.P.R. e del D. Lgs. n. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali (cosiddetta Legge Privacy). Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi. I medesimi dati potranno essere utilizzati anche per gli adempimenti in materia di antiterrorismo e antiriciclaggio previsti dal D. Lgs. 231/2007. Le parti dichiarano di essere a conoscenza di quanto allegato e perciò dispensano me Notaio dal darne lettura.

## **Art. 18 - Modifica della convenzione relativa all'insula 1 (primo stralcio) stipulata il 23/11/2023**

1. In ragione della scelta di sottoporre a collaudo unitario tutte le opere di urbanizzazione relative all'insula 1, nonché al fine di meglio precisare le pattuizioni relative a uno stralcio urbanizzativo con ricadute sugli altri stralci della medesima insula 1, la "CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI L'INSULA 1 (PRIMO STRALCIO), AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017)", stipulata tra le medesime parti della presente il 23/11/2023 a rogito del notaio C. Vico, Rep. 142972, Fasc. 48627, è modificata come segue:

- a) all'art. 4, dopo il comma 6 è inserito il seguente:

"7. L'importo totale di cui al comma 4 è da intendersi a scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dalla realizzazione delle opere private dell'intera insula 1, indipendentemente dalla suddivisione degli interventi in stralci attuativi. Resta inteso che, computati complessivamente gli stralci urbanizzativi e gli interventi privati relativi all'insula 1, dovrà risultare soddisfatto l'obbligo urbanizzativo minimo individuato sulla base della convenzione rep. 97713 citata in premessa (290,39 €/mq di SU) e che qualora l'effettiva spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulti inferiore a tale obbligo urbanizzativo, il Soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo, come risultante dal certificato di collaudo al termine dell'urbanizzazione dell'intera insula 1."

- b) all'art. 8, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

"1bis. Le parti, considerata l'entità della capacità edificatoria del Soggetto attuatore nel comparto, danno atto della legittimità di realizzare gli interventi di competenza dello stesso per stralci attuativi contigui. Al contempo, in ragione della contiguità e interdipendenza delle relative opere di urbanizzazione, danno atto dell'opportunità che tutte le opere di urbanizzazione da realizzare nell'insula 1 o comunque a servizio di quest'ultima - vale a dire quelle previste dal permesso di costruire PG n. 61766/2023 oggetto della presente convenzione (primo stralcio urbanizzativo) e quelle dei successivi stralci urbanizzativi relativi alla medesima insula 1 - siano realizzate senza soluzione di continuità e siano soggette a un collaudo unitario effettuato da un unico collaudatore. Salvo diverse successive valutazioni da parte dell'Amministrazione, l'incarico al collaudatore individuato avrà dunque ad oggetto gli stralci urbanizzativi già approvati e, quale



opzione contrattuale, attivabile a discrezione del committente ma solo previa espressa indicazione dell'Amministrazione, gli altri successivi stralci urbanizzativi relativi alla medesima insula 1."

c) all'art. 8, il comma 7 è sostituito dal seguente:

"7. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al punto 5 che precede (fine lavori in contraddittorio): entro tale termine il Collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al RPU, oppure l'attestazione di regolare esecuzione, da recepire successivamente nel certificato di collaudo finale, di cui al successivo comma 13."

d) all'art. 8, il comma 13 è sostituito dal seguente:

"13. Su richiesta del Soggetto attuatore e sentito il Quartiere di riferimento, o comunque per motivi di interesse pubblico rilevati dall'Amministrazione, è ammessa la presa in carico in via anticipata, ovvero nelle more dell'approvazione del certificato di collaudo, di aree e/o opere destinate all'acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione, anche parziale e anche di un intero stralcio urbanizzativo. La presa in carico anticipata di cui al precedente periodo è subordinata all'emissione di un'attestazione di regolare esecuzione, redatta in contraddittorio tra la Direzione Lavori e il Collaudatore, che sarà successivamente recepita all'interno del certificato di collaudo di cui al precedente comma 1bis."

e) all'art. 10, il comma 10 è sostituito dal seguente:

"La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti. Non può in ogni caso essere estinta prima dell'emissione del certificato di collaudo o dell'attestato di regolare esecuzione di cui all'art. 8, comma 13, nonché della restituzione al Comune delle aree affidate temporaneamente al Soggetto attuatore per la realizzazione delle opere."

f) all'art. 10, comma 11, l'ultimo periodo è sostituito dal seguente:

"La fideiussione potrà essere ulteriormente ridotta, con le medesime modalità, del suo intero importo ad eccezione della quota relativa alla manutenzione del verde per un anno, a seguito dell'emissione del certificato di collaudo o dell'attestato di regolare esecuzione di cui all'art. 8, comma 13."

2. Le modifiche di cui al precedente comma non comportano effetto novativo ex artt. 1230 e ss c.c., pertanto restano ferme ed invariate tutte le pattuizioni contenute nella Convenzione del 23/11/2023 relativa all'insula 1 (primo stralcio), non espressamente menzionate dal presente articolo.